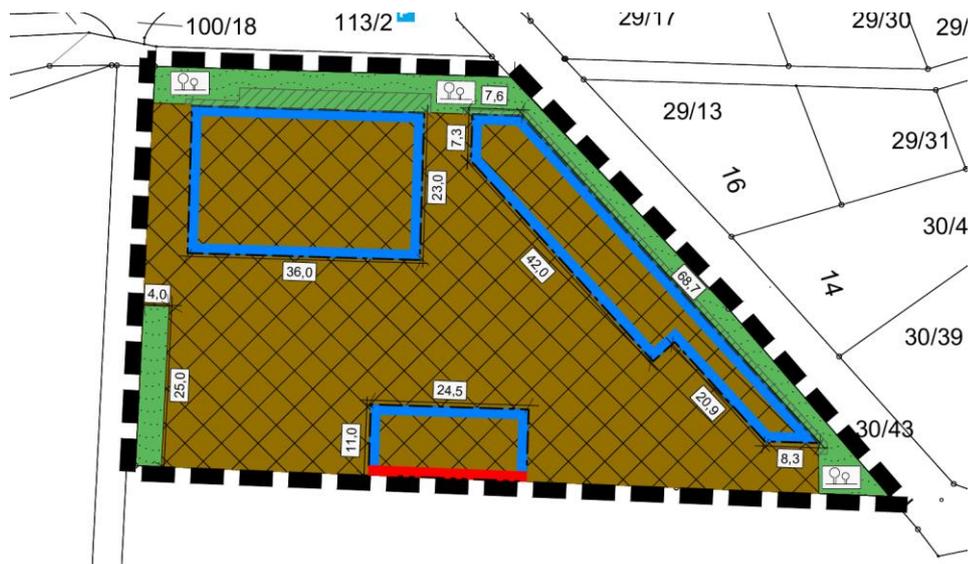


STADT HÜNFELD

Landkreis Fulda

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbefläche nördlich Sportplatz“ für den Stadtteil Mackenzell
bei gleichzeitiger Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Schlossgarten/Die langen Wiesen“ für den Stadtteil Mackenzell



Begründung

Juni 2025

Im Auftrag der Fa. Markus Kollmann GmbH /Hünfeld-Mackenzell
bearbeitet durch Dipl. Ing. Rüdiger Braun, M. Sc. Jannou Catrin Bergsträßer

BIL

Büro für **I**ngenieurbiologie und **L**andschaftsplanung

Marktgasse 10
37213 Witzenhausen
Tel.: 05542/71321-Fax: 72865

Heinz-Hilpert-Straße 12
37085 Göttingen
Tel.-Fax: 0551/4898294

INHALT

1	EINFÜHRUNG, ANLASS UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	2
1.1	Anlass	2
1.2	Ziel und Begründung der Planung	2
1.3	Alternativenprüfung	3
1.4	Verfahren	3
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	BESTAND, PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE	4
3.1	Regionalplan Nordhessen 2009	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bebauungsplan	5
3.4	Verhältnis zu externen Planungen	6
3.5	Flächen mit rechtlicher Bindung/Schutzausweisungen	6
3.6	Denkmalschutz	6
3.7	Allgemeine Bestandsdarstellung	7
4	PLANUNG	10
4.1	Baubeschreibung, Planungskonzept	10
4.2	Festsetzungen des Bebauungsplans	13
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	13
4.2.3	Grünflächen	14
4.2.4	Verkehrerschließung	14
4.2.5	Infrastruktur	14
5	WEITERE ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	14
5.1	Nachbarschutz	14
5.2	Belange des Naturschutzes (Artenschutz)	14
5.3	Schutzgut Boden	16
5.4	Schutzgut Mensch	18
5.5	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
5.6	Schutzgut Fläche	18
5.7	Schutzgut Klima, Luft	19
6	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	19
7	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG, KOSTEN	20
8	FLÄCHENBILANZ	20

Anlagen: V+E-Plan, Quer- und Längsschnitte, Schalltechnische Untersuchung

1 Einführung, Anlass und Begründung der Planung

1.1 Anlass

Ein privater Investor plant die Errichtung eines Bauhofs auf dem Flurstück 30/21 im Stadtteil Mackenzell der Stadt Hünfeld. Die Fläche liegt innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Schlossgarten / Die langen Wiesen“, in dem die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche, Wiese“ ausgewiesen ist.

Die geplante Fläche soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Innerhalb eines Mischgebiets sind nach § 6 BauNVO Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm liegen für Mischgebiete bei 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts. „Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm). Nach dem Lärmgutachten der TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH (2024) sind tagsüber Spitzenpegel von 75 dB(A) und nachts Spitzenpegel von 56 dB(A) zu erwarten. Diese Werte liegen somit noch unter den zulässigen Überschreitungswerten der TA-Lärm.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt, es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB handelt es sich um eine Nachverdichtung oder andere Maßnahme der Innenentwicklung im Bereich eines bestehenden Bebauungsplans. Die Voraussetzungen für die Anwendung des §13a-Verfahrens wurden geprüft – insbesondere wird die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5.400 m². Hinsichtlich der Notwendigkeit zum Ausgleich von Eingriffen, die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans hervorgerufen werden, gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Fall, dass diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Weiterhin wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen, ebenso von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der Zusammenfassenden Erklärung. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG werden in Kap. 5.2 behandelt.

1.2 Ziel und Begründung der Planung

Mit der Ausweisung eines Mischgebiets in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan unterstützt die Stadt die Errichtung eines Bauhofs der Firma Kollmann in Hünfeld-Mackenzell zur Standortsicherung.

1.3 Alternativenprüfung

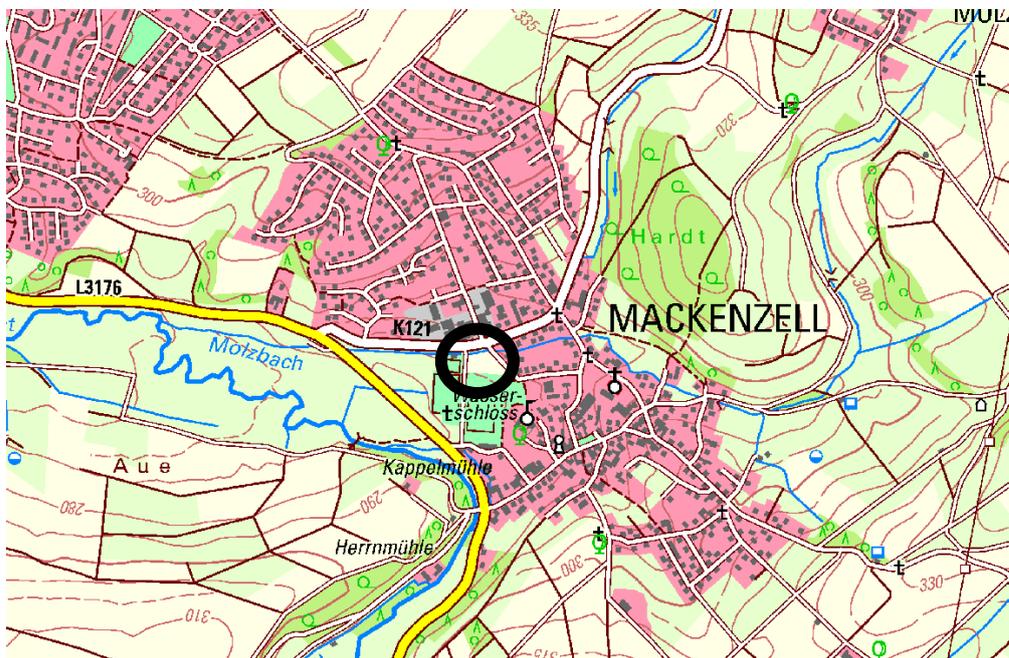
Es gibt keine alternativen Flächen in Hünfeld-Mackenzell, die sich für die Umsetzung des Bauhofs eignen und zur Verfügung stehen. Der Standort eignet sich, da er im Innenbereich der Stadt Hünfeld liegt, die Erschließung über die Straße „Am Schloßgarten“ bereits gesichert ist und in nördlicher Nachbarschaft bereits Gewerbebetriebe bestehen.

1.4 Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbefläche nördlich Sportplatz“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB, der dem B-Plan als Anlage beigefügt wird. Weiterer Bestandteil ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1, in dem die zeitliche und inhaltliche Umsetzung des Vorhabens zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger geregelt wird. Dieser Vertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Lageplan (Auszug TOP 50, o.M.)

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Mackenzell der Stadt Hünfeld an der K121. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung Mackenzell: Flur 15 Nr. 30/21

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt **ca. 0,54 ha**.

3 Bestand, Planungsvorgaben und Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (Abb. 1) ist der Geltungsbereich als *Vorranggebiet Siedlungsfläche Bestand* ausgewiesen, da sie bereits Teil eines Bebauungsplans ist. Da die betreffende Fläche in ein Mischgebiet überführt werden soll, steht die Planung den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.



Abb. 1: Regionalplan Nordhessen 2009 (Planbereich Schwarz umrandet)

2.2 Flächennutzungsplan

Im aus dem Jahr 2013 stammenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünfläche, Wiese“ festgelegt. Diese wird zu Mischbaufläche umgewidmet. Die notwendigen Änderungen des Flächennutzungsplans werden im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 vorgenommen.

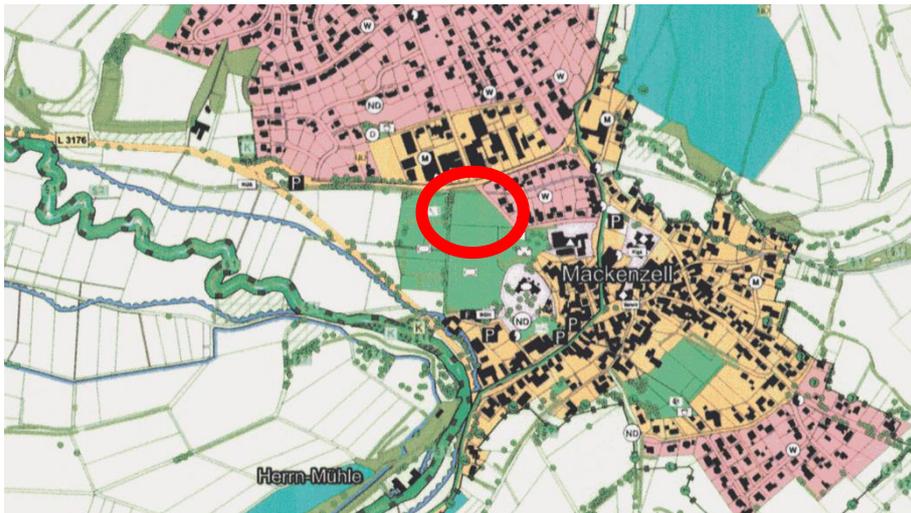


Abb. 2: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

3.3 Bebauungsplan



Abb. 3: Auszug aus dem aktuellen Bebauungsplan

Im Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 der Stadt Hünfeld für den Stadtteil Mackenzell „Schlossgarten / Die langen Wiesen“, Gemarkung Mackenzell, Flur 15 bei gleichzeitiger Aufhebung des Ursprungsplans“ ist die Fläche als Grünfläche/ Wiese abgebildet. Die nördlich und südlich an die Fläche angrenzenden Bäume sollen erhalten werden. Der aktuelle B-Plan von 2022 soll im Rahmen dieser Bauleitplanung gleichzeitig geändert werden in Form einer Planüberlappung.

3.4 Verhältnis zu externen Planungen

Das Gebiet wird von bestehenden Versorgungseinrichtungen erschlossen. Übergeordnete Planungen des Bundes und des Landes sowie zur Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Energie, Kommunikation, Abwasser etc. sind nicht bekannt.

3.5 Flächen mit rechtlicher Bindung/Schutzausweisungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Trinkwasser- und/oder Heilquellenschutzgebieten. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet WSG TB Nüst (auch TB 1/2 Nüst)) liegt südlich, ca. 300 m entfernt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Hessische Röhn. In ca. 200 m Entfernung in östliche Richtung liegt das Biosphärenreservat Rhön und das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Röhn“. In südliche Richtung liegt in ca. 230 m Entfernung das FFH- Gebiet „Nüst ab Mahlerts“.

Sonst liegen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Ausweisungen vor.

3.6 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde; dunkle Bodenverfärbungen, Knochen etc.) entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf dem Bebauungsplan.

3.7 Allgemeine Bestandsdarstellung



Abb. 4: Geltungsbereich des B-Plans Nr. 23

Das geplante Mischgebiet des B-Plans Nr. 23 liegt am westlichen Rand des Stadtteils Mackenzell der Stadt Hünfeld (siehe Abbildung 4). Derzeit wird die Fläche als intensiver Acker bewirtschaftet (siehe Abbildung 5). Im Westen grenzt das Plangebiet an die Straße „Am Schloßgarten“ (siehe Abbildung 8), hinter der sich eine Sportanlage befindet. Südlich der Fläche liegt ein Sportplatz, der durch eine Baumreihe aus Pappeln vom Plangebiet abgegrenzt wird (siehe Abbildung 6). Entlang der östlichen Grenze verläuft die „Hennebergstraße“ hinter der sich ein Wohngebiet befindet. Im Norden des Plangebiets fließt die Molzbach entlang, an dessen Ufer ein Gehölzsaum vorhanden ist, der vor allem auf der nördlichen Uferseite vorwiegend aus Pappeln besteht (siehe Abbildung 7). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der „Nüster Straße“, die parallel zur Molzbach verläuft, sind einige Gewerbebetriebe, wie zum Beispiel eine Autowerkstatt und ein Brennholzkraftwerk vorhanden.



Abb. 5: Intensive Ackerfläche, im Hintergrund Wohngebiet



Abb. 6: Pappelreihe im südlichen Bereich



Abb. 7: Molzbach



Abb. 8: Straße „Am Schloßgarten“, rechts Eingriffsfläche

4 Planung

4.1 Baubeschreibung, Planungskonzept

Auf der betroffenen Fläche soll ein Bauhof der Firma Kollmann errichtet werden. Während der geplanten Betriebszeiten von 06:00 – 18:00 Uhr fahren auf dem Gelände LKW, PKW sowie Dieselstapler und Radlager umher und be- und entladen Baumaterialien. Im nördlichen Bereich ist die Errichtung eines Bürogebäudes aus massivem Mauerwerk geplant. An das Gebäude anschließend werden eine Werkstatt und eine Lagerhalle gebaut (siehe Abbildung 10). Die Gebäudehöhe beträgt ca. 6 m. Der Sockel wird aus Stahlbauweise und darüber als Holzbau hergestellt. Dahinter an der Grenze zur „Hennebergstraße“ ist ein offenes Schleppdachschalungslager mit überdachten Lkw-Stellplätzen geplant (siehe Abbildung 11). Zwischen der Lagerhalle und dem Schleppdachschalungslager soll ein Waschplatz eingerichtet werden. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll zur optischen Eingrünung und auch aus Lärmschutzgründen im Hinblick auf die Wohnbebauung der Hennebergstraße eine Baumreihe gepflanzt werden. Dazu dient auch die Gebäudeplatzierung des Schleppdachlagers parallel zur Hennebergstraße mit schallgedämpften Außenbauteilen sowie in Verlängerung der Gebäudewand eine 2 m hohe Rückwand, die auch eingegrünt wird. In der südöstlichen Ecke des Grundstücks wird eine halbkreisförmige Sitzecke angelegt, um die herum die Baumreihe weitergeführt wird. An der südlichen Grenze sollen verschiedene Materialcontainer aufgestellt werden für die mehrere Buchten mit Betonsteinwänden gebaut werden sollen. Außerdem sollen hier auch ein Kranlagerplatz, Abfallcontainer und Steinlager errichtet werden. Die Fläche entlang der südlichen Grenze wird geschottert. Ein Teilbereich (pink markiert auf dem Lageplan, siehe Abbildung 9) soll überdacht werden (siehe Abbildung 12). Parkplätze sind vor dem Bürogebäude entlang der Straße „Am Schlossgraben“ geplant. Diese sollen mit wasserdurchlässigem Pflaster realisiert werden. Sonstige nicht überbaute Flächen dienen als Verladezone und werden asphaltiert. Für die Entwässerung ist der Einbau einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 20 m³ vorgesehen.

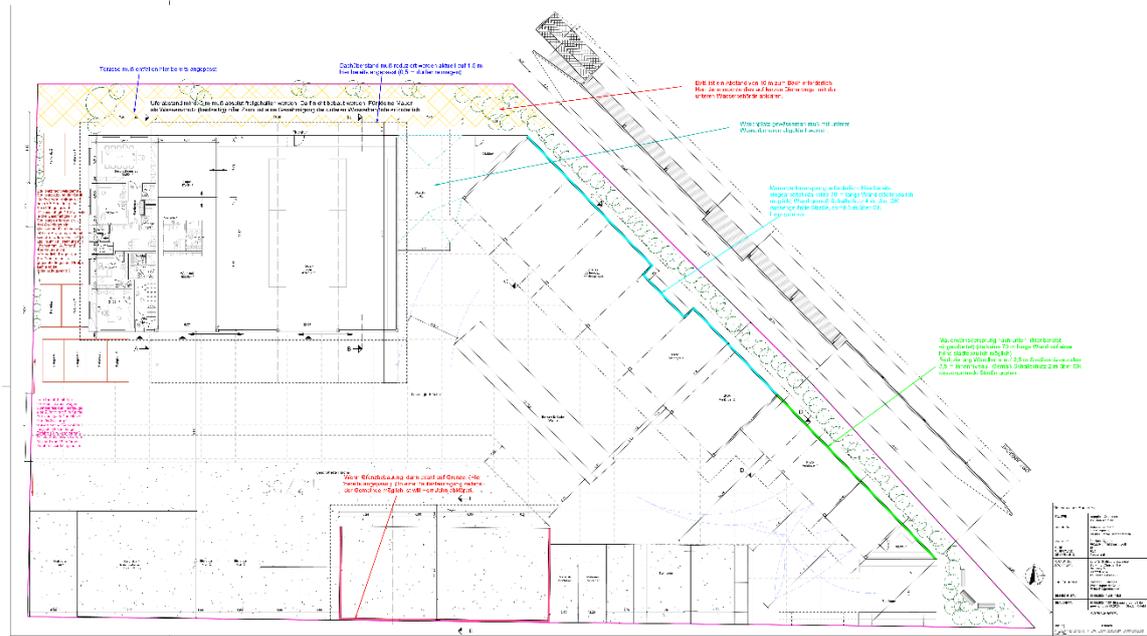
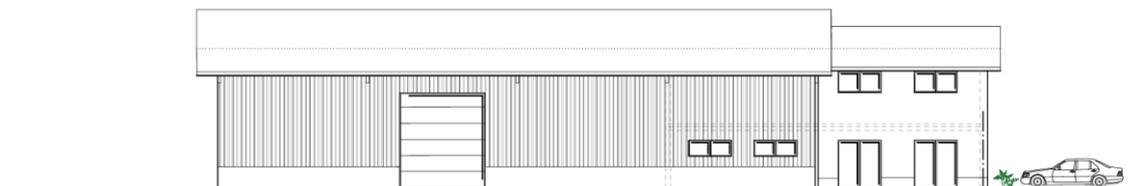


Abb. 9: Lageplan o.M. (Römmelt Hallenbau)



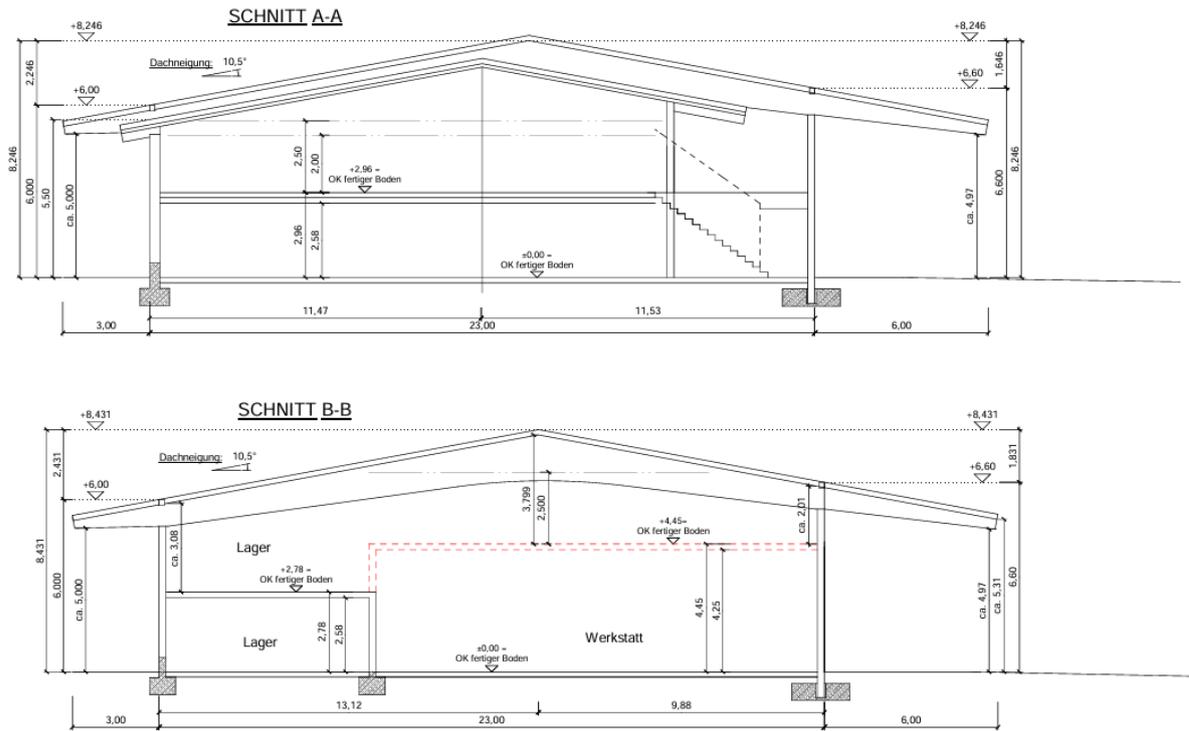


Abb. 10: Bürogebäude mit dahinter liegender Werkstatt und Lagerhalle im nördlichen Bereich der Fläche o.M. (Römmelt Hallenbau)

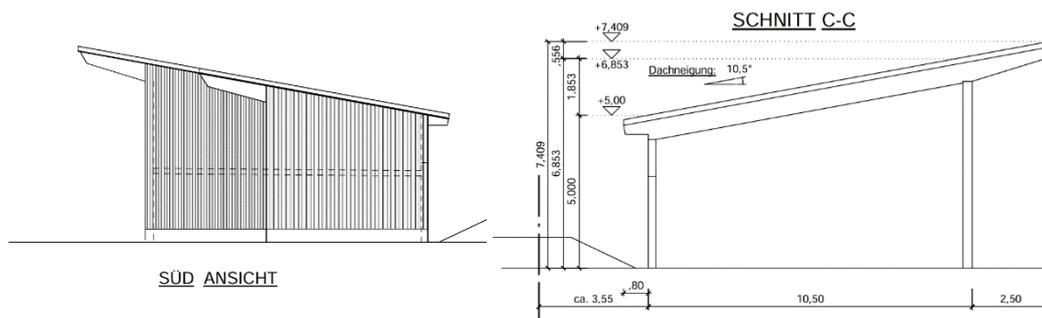


Abb. 11: Offenes Schlepptdach an südöstlicher Grenze o.M. (Römmelt Hallenbau)

4.2.3 Grünflächen

Die ausgewiesene Grünfläche entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze dient der Anpflanzung randlicher Gehölze zur Eingrünung des Eingriffsbereiches. Es ist eine 1-reihige Strauchpflanzung mit Eingriffeligem Weißdorn (*Crataegus monogyna*) vorgesehen, die ca. alle 10 m durch eine Elsbeere (*Sorbus torminalis*) ergänzt wird. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Entlang der Straße „Am Schloßgarten“ sind weitere Grünflächen geplant.

4.2.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Einfahrt von der Straße „Am Schloßgarten“.

4.2.5 Infrastruktur

Anschlüsse für die Versorgung mit Wasser und Strom müssen hergestellt werden, ebenso Anschlüsse für die Ableitung von Abwasser. Die eigentliche Erschließung ist gesichert.

5 Weitere zu berücksichtigende Belange

5.1 Nachbarschutz

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze gibt es durch die Anpflanzung von Gehölzen einen ausreichenden Abstand zur Grundstücksgrenze. An der nördlichen Grenze werden dadurch auch die Abstände von mindestens 5 m zum Ufer eingehalten. Im Süden wird der Unterstand direkt auf die Grenze gebaut. Hier wird ein Baulinie festgesetzt. Den Lärm betreffend wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 5.4 sowie die Schalltechnische Untersuchung des TÜV Rheinland vom 13.02.2024 verwiesen. Hinsichtlich des Nachbarschutzes sind damit keine Konflikte zu erwarten.

5.2 Belange des Naturschutzes (Artenschutz)

Artenschutzrechtliche Betrachtung

In Kap. 5 BNatSchG „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ finden sich die Normen des besonderen Artenschutzes nach § 44ff BNatSchG, die besondere Anforderungen an die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben stellen. Es werden Verbotsstatbestände aufgezeigt, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen sind.

§ 7 BNatSchG definiert, welche Arten besonders und welche streng geschützt sind:

besonders geschützte Arten

a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind, b) nicht unter Buchstabe a fallende aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, bb) europäische Vogelarten, c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

streng geschützte Arten

besonders geschützte Arten, die a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG, c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Gemäß dem Leitfaden des Umweltministeriums (Hmuelv, 2011) werden folgende Verbotstatbestände untersucht:

- Tötungsverbot
- Störungsverbot
- Beschädigung von Lebensstätten
- Beschädigung von Pflanzen

Nachfolgend werden für verschiedene Artengruppen das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten eingeschätzt und mögliche Beeinträchtigungen bewertet.

Eingriffsbewertung:

Die Planungsfläche wird derzeit als intensive Ackerfläche bewirtschaftet. Offenlandarten sind auf der Fläche durch die angrenzenden vertikalen Strukturen (Gehölze und Bebauung) eher nicht zu erwarten. Gehölze, die sich als potentielle Lebensräume für z.B. Vögel oder eventuell Fledermäuse eignen, befinden sich nördlich und südlich der Fläche. Da die Gehölze durch die Planung nicht betroffen sind, sind keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

Geschützte Säugetiere wie z.B. die Haselmaus sind aufgrund fehlender Biotopstrukturen nicht zu erwarten bzw. können ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von geschützten Amphibien ist aufgrund des Fehlens von Stillgewässern eher unwahrscheinlich, dies gilt gleichermaßen für das Vorkommen von Libellen. Vorkommen geschützter Reptilien sind auf der intensiven Ackerfläche ebenfalls nicht zu erwarten. Das zuvor Gesagte gilt gleichermaßen auch für potentielle Vorkommen geschützter Insektenarten, die im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die vorgesehenen Grünflächen sind im Sinne des Artenschutzes positiv zu werten.

5.3 Schutzgut Boden

Durch die Planrealisierung gehen durch Überbauung und Versiegelung Bodenfunktionen vollständig oder – durch Teilversiegelungen – teilweise verloren.

Gemäß Bodenviewer des Landes Hessen handelt es sich bei dem in Anspruch genommenen Boden um einen frischen bis feuchten Boden. Vorherrschende Bodenart ist Lehm. Der Boden weist eine Ackerzahl zwischen 55 bis 60 auf. Hinsichtlich des Funktionserfüllungsgrades (Bodenfunktionsbewertung gemäß Bodenschutz in der Planung, Hessenviewer) wird die Ackerfläche mit einem mittleren Funktionserfüllungsgrad bewertet.

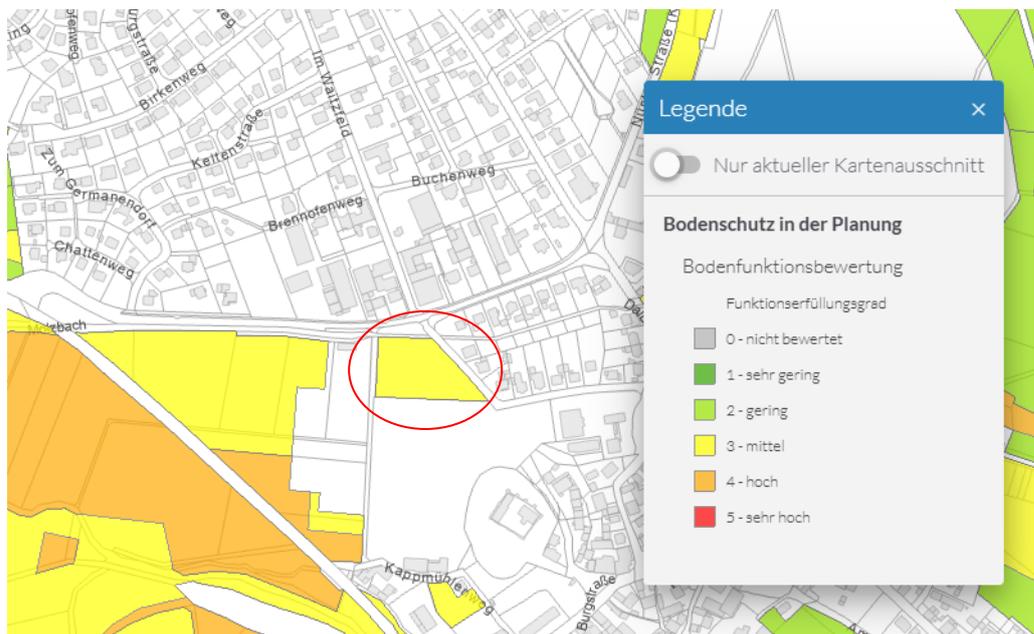


Abb. 13: Bodenfunktionsbewertung gemäß Bodenviewer Hessen

Das Schutzgut Boden bildet eine unersetzbare Ressource, es ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Vor diesem Hintergrund bildet der vorsorgende Bodenschutz einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrags und zielt vornehmlich auf den Schutz der vielfältigen Funktionen des Bodens. Aus der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz ergeben sich folgende Hauptziele des Bodenschutzes in der Bauleitplanung:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Der Eingriff in den Boden muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so gering wie möglich gehalten, Vermeidungsmaßnahmen geprüft werden.

Eingriffsumfang:

Der Eingriff in den Bodenhaushalt weist folgenden Flächenumfang aus:

	Fläche
Mischgebiet – Vollversiegelung	3.917 m ²
Mischgebiet – Teilversiegelung (Schotter)	950 m ²
Grünflächen	578 m ²
Gesamt	5.445 m²

Insgesamt kann es durch den Bauleitplan zu einer Bodenversiegelung von ca. 4.867 m² kommen. Neben dem Ertragspotential gehen weitere Bodenfunktionen durch die Versiegelung verloren wie

- Lebensraumfunktion (Lebensgrundlage für Menschen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen),
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt (Abflussregulierung, Grundwasserneubildung),
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt und sonstigem Stoffhaushalt,
- die Funktion als Filter und Puffer für organische und anorganische sorbierbare Schadstoffe sowie
- die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die Inanspruchnahme des Bodens für die Bebauung ist unvermeidbar. Zum Schutz des Bodens sind im Bebauungsplan folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen anzusehen bzw. werden angestrebt:

- Verbot von Kies- oder Schotterbeeten
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs, Verwendung von Baggermatten insbesondere bei den Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad,
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche sowie nicht beanspruchte Böden vor Befahren zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- nach Bauende Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens beseitigen.

Die Maßnahmen sollen Teil der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigungsunterlagen sein und von der Stadt entsprechend geprüft werden.

5.4 Schutzgut Mensch

Von der „TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH“ wurde ein Schallgutachten erstellt, um zu überprüfen, ob das geplante Baugewerbe mit den Immissionsschutzanforderungen der vorhandenen Wohnnachbarschaft vereinbar ist. Es wurden die Auswirkungen für die Beurteilungszeiträume Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) untersucht. Die Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen: Im Tagzeitraum unterschreiten die Betriebsgeräusche die zulässigen Werte im Tagzeitraum um mindestens 6 dB. Für den Nachtzeitraum wurde überprüft, ob nachts die Verladung eines LKWs mit Stapler und anschließender Abfahrt sowie manuelle Verladungen und Zu- und Abfahrten von zwei Transportern/Kleinbussen möglich sind. LKW-Verladungen und Abfahrten eines LKWs würden nachts zu einer Überschreitung von 9 dB der Immissionsrichtwerte führen und sind somit nicht gestattet. Manuelle Verladungen und Zu- und Abfahrten von Transportern/Kleinbussen hingegen sind nachts zulässig. Für intensivere Nutzungen wären Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände notwendig.

Durch den Bau der Gewerbeanlage werden langfristig ca. 5.450 m² ackerbauliche Nutzfläche über einen dauerhaften Zeitraum der Landwirtschaft entzogen. Es handelt sich um Böden mit einer mittleren Bodenfunktionsbewertung und Ackerzahlen zwischen 55 und 60 (siehe Kapitel 5.3).

5.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Wie unter Pkt 3.5 beschrieben, können bei Bodeneingriffen im Zuge der beabsichtigten baulichen Maßnahmen jederzeit archäologische Funde und andere Relikte aufgedeckt werden. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich in den Festsetzungen des Bebauungsplans.

5.6 Schutzgut Fläche

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Fläche geht es um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, um den Flächenverbrauch durch vermeidbare zusätzliche Bebauung zu verringern. Hierbei stehen z.B. Maßnahmen zur baulichen Verdichtung oder zur Nutzung aufgelassener Bauflächen sowie Baulücken im Fokus der Betrachtung. Da für den Bauhof eine Fläche im Innenbereich vorgesehen ist und es keine Standortalternativen gibt, wird das Schutzgut Fläche nicht über das notwendige Maß hinaus beeinträchtigt.

5.7 Schutzgut Klima, Luft

Baubedingt kann es zu Staubemissionen kommen. Durch den erhöhten Baustellenverkehr kommt es auch zu zusätzlichen Schadstoffemissionen. Betriebsbedingt sind in geringem Maße durch das Be- und Entladen verschiedener Materialien ebenfalls Staubemissionen zu erwarten. Zu erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität kommt es nicht. Auswirkungen auf das innerörtliche Klima sind durch den geringen Umfang der Maßnahmen nicht zu erwarten.

6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen im Sinne des Natur- und Landschaftschutzes sollen die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt und im B-Plan festgesetzt werden.

- Zur Eingrünung des Bauhofs und zur Einbindung in den Landschaftsraum sind Bepflanzungen mit heimischen Laubgehölzen entlang der nördlichen und der südöstlichen Grenze durchzuführen.
- Die Bauarbeiten für den Bauhof sollten außerhalb der Brut- und Setzzeiten beginnen. Alternativ müssen bei Bauarbeiten innerhalb der Frist vor Baubeginn Vergrämungsmaßnahmen beispielsweise durch das Aufstellen von Flatterband erfolgen und eine ornithologische Untersuchung durchgeführt werden, um zu überprüfen, ob Bodenbrüter das Gebiet als Bruthabitat nutzen.

- Empfehlungen für die Außenbeleuchtung:

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinspeisung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlt. Sie ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen.

Empfohlen werden:

1. Voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0%.
2. Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung sowie von 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
3. Niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,00 m.
4. Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED.

5. Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m². Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

Bodenschutz

Als Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes sind die folgenden Festsetzungen im B-Plan anzusehen:

- Die abgeschobenen Oberböden für die Gebäude sind getrennt vom Unterboden zu lagern und zu entsorgen.
- Bodenarbeiten dürfen nicht auf zu feuchten oder nassen Böden ausgeführt werden. Sie dürfen nur bei einer Witterung sowie bei Bodenverhältnissen durchgeführt werden, die eine zu starke Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen ausschließt.

Darüber hinaus sollen während der Bauarbeiten Betankungsvorgänge der Maschinen nur auf befestigten und versiegelten Flächen erfolgen.

7 Durchführungsvertrag, Kosten

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hünfeld wird im Verlauf dieses Bauleitplanverfahrens ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebenen Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Alle mit der Realisierung dieses Bebauungsplans verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

8 Flächenbilanz

<i>Mischgebiet:</i>		4.867 m ²
<i>Grünflächen:</i>		578 m ²
davon überdacht:	175 m ²	
Größe Geltungsbereich:		5.445 m²

Witzenhausen, den 11.06.2025

.....

J. Bergsträßer

.....

M. Sc. Jannou Catrin Bergsträßer

