

Bauleitplanung

Gemeinde Ebersburg

**Flächennutzungsplan-Änderung
„Gewerbliche Baufläche“
Gemarkung Thalau**

Begründung gem. § 5 (5) BauGB

Beteiligung der Behörden gem.
§ 4 (1) BauGB, der Nachbargemeinden
gem. § 2 (2) BauGB und der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	5
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	5
4.	Landschaftsplanerische Grundlagen	6
5.	Altflächen und Bodenschutz	7
5.1	Altflächen.....	7
5.2	Bodenschutz.....	7
6.	Planung	11
7.	Rechtliches Verfahren	11
8.	Quellenverzeichnis	11

1. Veranlassung

Die Flächennutzungsplan-Änderung schafft mit Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbegebieten und daher der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Gemeinde Ebersburg, die im aktuellen Landesentwicklungsplan (BGBl vom 03.09.2021, S. 394) als Kommune im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV) eingestuft wird.

Durch die Ausweisung dieser gewerblichen Baufläche, rd. 5 ha, soll u.a. der dringende Bedarf von bereits in Ebersberg ansässigen Unternehmen gedeckt werden, s. unten.

Auch ist es wichtig, gewerbliche Bauflächen vorzuhalten, damit auch auswärtigen Firmen verkehrlich gut angebundene Flächen (künftig nahegelegener Autobahnanschluss an BAB7 ohne Ortsdurchfahrt) angeboten werden können.

Bei entsprechenden Anfragen besteht sofort Handlungsbedarf, da bei diesen Anfragen immer ein kurzfristiger Bedarf zu decken ist. Wenn dies nicht gelingt, wird im Allgemeinen in einer anderen Kommune nachgefragt.

In den bisherigen Bauabschnitten des Gewerbegebietes wurden zu einem sehr großen Anteil ortsansässige Betriebe angesiedelt, die aufgrund bestehender Nutzungskonflikte bzw. wegen Erweiterungsbedarf aus der Ortslage aussiedeln mussten. Hier gibt es weiteren Bedarf, der aufgrund des vorhandenen Flächendefizits gegenwärtig nicht mehr gedeckt werden kann, da die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen fast vollständig vergeben sind bzw. weil die Anfragen die verfügbaren Flächen übersteigen, s. unten.

In der folgenden Abbildung sind die in der Vergangenheit und die mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung vorgesehenen Gewerbeflächen dargestellt.

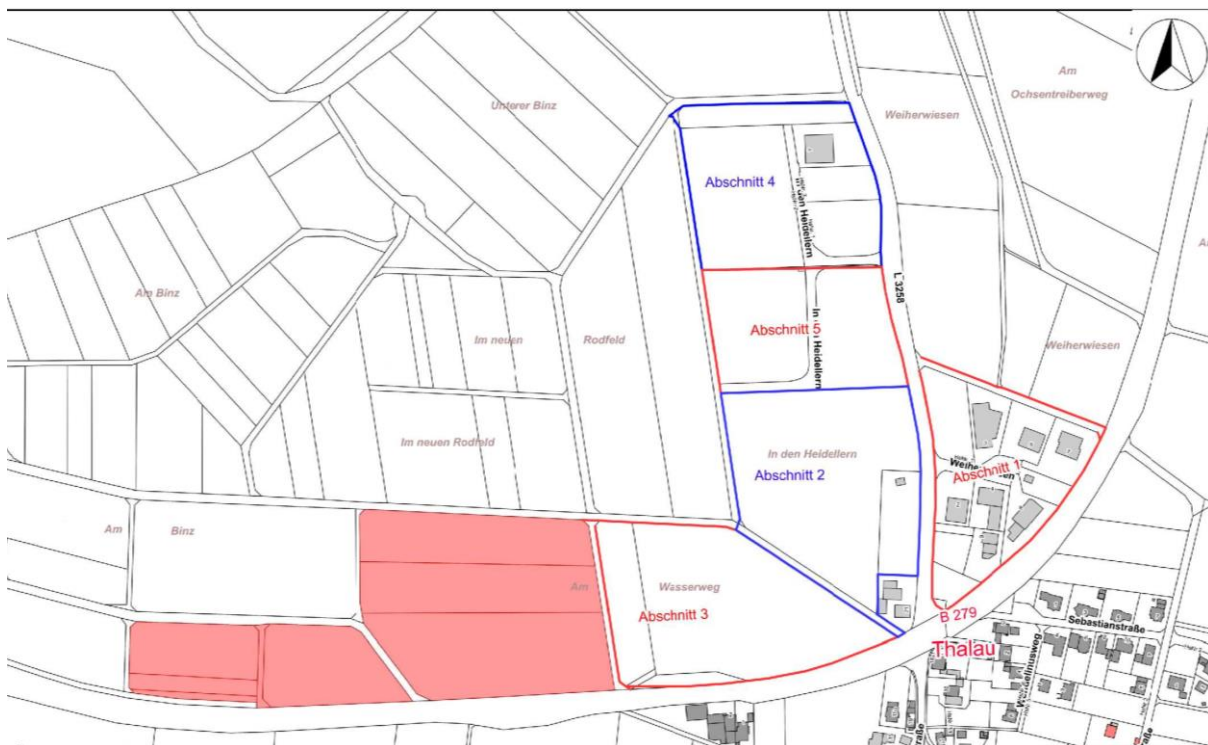


Abbildung: Gewerbeabschnitte in Thalau

In den Abschnitten 1, 4 und 5 sind keine Gewerbeflächen mehr frei, siehe folgende Ausführungen.

Abschnitt 1 (Bebauungsplan seit 2011 rechtskräftig):

Die unbebaute Fläche ist rund 1000 m² und im Besitz des angrenzend ansässigen Gewerbetreibenden (Werbetechnik). Diese Firma benötigt die Fläche für die Erweiterung.

Abschnitt 2 Bebauungsplan in Aufstellung):

Die Flächen befinden sich seit Ende 2020 im Gemeindebesitz. Die für diese Fläche vorliegenden Anfragen können nicht vollständig befriedigt werden.

Ansiedlungswillig sind mehrere Holzverarbeitende Betriebe, ein ortsansässiger Metallverarbeitender Betrieb aus der Gemeinde, ein weiterer Metallverarbeitender Betrieb, ein Maschinenbaubetrieb, ein Bauunternehmen, ein Elektrounternehmen sowie ein Garten-Landschaftsbaubetrieb sowie eine ortsansässige Spedition. Insgesamt wurde ein Konzept für diesen Abschnitt des Gewerbegebiets erstellt, das der exponierten Lage und der Verbindungsfunktion in die Ortslage entsprechen soll. Zielsetzungen sind hierbei ein deutlicher Anspruch an Klimaschutz und Klimaanpassung sowie die Nutzung von gemeinschaftlicher Infrastruktur zur Reduzierung des Bodenverbrauchs. Diese Konzeption soll auf die Erweiterung der Gewerblichen übertragen werden. Gleichzeitig finden bereits Gespräche mit den Eigentümern der bestehenden Gewerbeflächen statt, um diese ebenfalls in das Gesamtkonzept einzubinden.

Abschnitt 3 (Bebauungsplan in Aufstellung):

Die Fläche ist im Eigentum einer ortsansässigen Spedition, die ggf. aus der Ortlage umsiedeln will. Aus diesem Grund besteht keine Verkaufsbereitschaft. Allerdings wird er Zuschnitt diese Gewerbefläche im Zuge der Entwicklung des Abschnitts 2 optimiert, so dass insgesamt den spitzwinkligen Grundstückszuschnitt entfallen und der überplante Grund und Boden sinnvoll genutzt werden kann. Derzeit läuft hierzu die Vorbereitung für die geänderte Bauleitplanung und ein Vereinfachtes Umlegungsverfahren nach BauGB.

Abschnitt 4 (Bebauungsplan seit 2015 rechtskräftig):

Die Flächen sind vollständig vermarktet und bereits teilweise bebaut (Aussiedlung ortsansässiger Schreinerei, Aussiedlung ortsansässigen Brennstoffhandels, Erweiterung ortsansässigen Baumaschinenverleih und –werkstatt, Neuansiedlung kleinerer Baubetriebe).

Abschnitt 5 (Bebauungsplan seit 2020 rechtskräftig):

Die Flächen sind vollständig vermarktet und werden im kommenden Jahr bebaut (Aussiedlung ortsansässigen Landhandel, Aussiedlung Lagerflächen ortsansässiges Möbelhaus).

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen in den Ortsteilen Weyers und Schmalnau sind ebenfalls bereits belegt (in Weyers erfolgt die Baumaßnahme zur Erweiterung des bestehenden Betriebes in 2022).

In 2020 wurde ein „Integratives Konzept zur Gewerbegebietsentwicklung im Landkreis Fulda“ erstellt.

Die wesentlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Ebersburg befinden sich laut diesem Konzept im Bereich dieser Flächennutzungsplan-Änderung sowie auf den nördlich angrenzenden Flächen. Dies wird mit dem geplanten Autobahnanschluss sowie dem vorhandenen Bahnanschluss in Schmalnau und Ried begründet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Geltungsbereiche werden wie folgt abgegrenzt:

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Thalau, im Flur 1 und werden wie folgt abgegrenzt:

Im Norden:	landwirtschaftliche Flächen, dahinter forstwirtschaftliche Flächen
Im Osten:	gewerbliche Bauflächen
Im Süden:	Bundesstraße B 279, dahinter landwirtschaftliche Flächen und das Gewässer „Thalaubach“
Im Westen:	landwirtschaftliche Flächen

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert, damit der Entwicklungsgrundsatz gewahrt ist.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes strebt die Gemeinde Ebersburg wegen des hohen Bedarfes sowie des „Integratives Konzept zur Gewerbegebietsentwicklung im Landkreis Fulda“ die Darstellung der Fläche als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Planung) an.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bauleitplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Im 1. Schritt wird daher die Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Anschließend erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB.

Aus jetziger Sicht gibt es grundsätzlich keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wird auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden abgewogen und der Feststellungsbeschluss gefasst.

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium durch ortsübliche Bekanntmachung rechtswirksam.

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Flächennutzungsplan-Änderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Gemäß des Landschaftsplanes der Gemeinde Ebersburg von März 2019 liegen die Flächen des Geltungsbereiches weder in einem Landschafts- noch in einem Wasserschutzgebiet. Allerdings grenzen die Flächen im Süden direkt an das Biosphärenreservat Rhön.

Gemäß der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes handelt es sich um Ackerflächen sowie Grünland frischer Standorte mit einer intensiven Nutzung.

Der Biotopwert der Landschaft ist überwiegend gering. Westlich des Geltungsbereiches zeigt sich eine mittlere Biotoptypbewertung.

Die potentielle natürliche Vegetation besteht aus dem typischen Hainsimsen-Buchenwald.

Es sind keine Maßnahmen oder Entwicklungsziele für den Geltungsbereich im Landschaftsplan vorgesehen.

Das nachfolgende Foto zeigt den Bestand (Intensiv-Ackerfläche).



Foto: Blick von Osten in Richtung Westen auf die geplante gewerbliche Baufläche (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, August 2021)

5. Altflächen und Bodenschutz

5.1 Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

5.2 Bodenschutz

Aus dem Landschaftsplan geht hervor, dass es sich bei dem im Plangebiet anstehenden Boden um Braunerde handelt. Dies sind Böden aus lösslehmartigen Solifluktuionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen. Bei der geologischen Ausgangssituation handelt es sich um mittleren Bundsandstein.

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten. In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten. Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Gemäß Bodenviewer des HLNUG besteht für den größten Teil des Geltungsbereiches eine hohe bis teilweise sehr hohe Bodenerosionsgefahr. Im Westen des Geltungsbereiches besteht keine bis eine sehr geringe Erosionsgefährdung. In der Vergangenheit aufgetretene Erosionen sind nicht bekannt. Dessen ungeachtet sinkt eine etwaige Erosionsgefahr durch die Bebauung und Befestigung der Grundstücke auf null.

Die Ertragsfähigkeit des Bodens liegt gemäß Bodenviewer des HLUG im mittleren Bereich. Gemäß den Ausführungen des Landschaftsplanes auf Stufe des Flächennutzungsplanes liegen die Acker- und Grünlandzahlen lediglich bei 31-40, teilweise aber mit 41-50 darüber.

Die Feldkapazität wird gemäß Bodenviewer gering eingestuft. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist mit einem geringen Funktionserfüllungsgrad bewertet.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er darüber hinaus vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung. Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Aufgrund der durch die intensive Landwirtschaft stark anthropogen veränderten Böden sind diese Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, siehe unten, eher gering. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus. Ein wesentlicher funktionaler Ausgleich ist z. B. durch den teilweisen oder vollständigen Rückbau von bereits versiegelten Flächen, die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, die Überdeckung baulicher Anlagen im Boden oder Bodenlockerungen möglich. In Anhang 4 der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ werden weitere Maßnahmen zur Kompensation des Schutzgutes Boden aufgezeigt. Geeignete Flächen für o.g. Maßnahmen gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen nicht verbindlich festgesetzt werden.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf,

die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Bei besonders verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad, hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen. Die Belastung des Bodens kann z. B. durch den Einsatz von Baggermatten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden, siehe auch Tabelle 4-1 der Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ des HMuKLV aus dem Jahr 2017.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden, um die Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden sowie die Erhaltung des Infiltrationsvermögens zu gewährleisten. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z. B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden (die Verwendung von Geotextil oder Tragschotter ist empfehlenswert).
- Ausweisung von Tabu-/Bodenschutzflächen bzw. Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Lagerflächen vor Ort sind ausreichend zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, gezielt zu Begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassem, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens.
- Es ist eine Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden durch eine Tiefenlockerung vorzunehmen. Dies bedeutet, dass verdichteter Boden nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern ist. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Zuführung von organischen Substanzen und Kalken zur Erhaltung der Bodenstruktur, hoher Gefügestabilität, hoher Wasserspeicherfähigkeit sowie zur Förderung positiver Effekte auf Bodenorganismen.
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Weitere Möglichkeiten zur Bildung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann der Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ des HMUKLV aus dem Jahr 2017 entnommen werden.
- In der Fachplanung sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Im Rahmen der Fachplanungen sollte daher bei den o. g. Maßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung in Erwägung gezogen werden, um etwaige Bodenschäden frühzeitig zu vermeiden.

6. Planung

Im Planbereich ist eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Zulässigkeit der Betriebe richtet sich nach der Baunutzungsverordnung. Daher dient das Gebiet vorrangig der Ansiedlung von gewerblichen Arbeitsplätzen.

Ergänzend wird auf Kapitel 1 verwiesen.

Die verkehrstechnische Erschließung wird über die bereits vorhandene Bundesstraße B 279 sichergestellt. Details sind im Rahmen des Bebauungsplanes in enger Abstimmung mit Hessen Mobil festzulegen. Ergänzend besteht bereits eine Erschließung über die vorhandenen Gewerbeflächen, die über eine Zufahrt an der L3258 verfügen.

Da das Plangebiet an die Bundesstraße B 279 angrenzt, sind Vorgaben des Straßengesetzes in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Fachplanung und der Nutzung zu beachten. Dies sind zum Beispiel das Verbot direkter Zufahrten zur Bundesstraße, die Einhaltung der Bauverbotszone sowie Beachtung der Baubeschränkungszone.

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen. Die dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energie zur Eigenversorgung der anzusiedelnden Betriebe wird angestrebt.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die Wasserversorgungsleitungen der OsthessenNETZ werden zur Erschließung des Gebietes erweitert.

Aus diesem Netz stehen dann mit 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung. Weiterer Löschwasserbedarf mit 98 m³/h soll durch Löschwasserzisternen gedeckt werden. Firmen, die einen darüber hinaus bestehenden Löschwasserbedarf haben, müssen, wenn sie sich ansiedeln wollen, den noch nicht gedeckten Löschwasserbedarf selbst vorhalten.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll nach der erforderlichen Drosselung in den Thalaubach eingeleitet werden.

7. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird die Flächennutzungsplan-Änderung gemäß § 6 (1) BauGB dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt, sobald die Flächen im Regionalplan entsprechend ausgewiesen sind.

8. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch 2017 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung 2017 (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessische Kompensationsverordnung

- Hess. Wassergesetz (HWG)
- Bodenvierer Hessen vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

21.09.2021

.....
(Bürgermeisterin)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

