

Landkreis Fulda • Postfach 16 54 • 36006 Fulda

Herrn
Carsten Wienröder
Odilienstraße 8a
36124 Eichenzell

DER KREISAUSSCHUSS

Fachdienst: Bauen und Wohnen

Auskunft erteilt: **Herr Leitschuh**

Zimmer-Nr.: 242

Telefon: (06 61) 60 06-70 78

Telefax: (06 61) 60 06-70 77

E-Mail: Kilian.Leitschuh@Landkreis-Fulda.de

Öffnungszeiten: Mo., Di., Do. 8.30 - 15.30 Uhr

Mi., Fr. 8.30 - 12.30 Uhr

nach Terminvereinbarung

Aktenzeichen: **7200-BLP-2022-0738**

Fulda, 5. April 2022

Bauleitplanung der Gemeinde Ebersburg, OT Thalau Bebauungsplan Gewerbegebiet "In den Heidellern - 2. Abschnitt"

Grundstück(e): Gemarkung Thalau, Flur 1, Flurstücke 40/1, 74/4, 78/1, 80/2, 81/1, 105

Sehr geehrter Herr Wienröder,

gegen die o. g. Bauleitplanung nach Maßgabe der eingereichten Unterlagen werden seitens des Landkreises Fulda keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Seitens der Fachbehörden werden folgende Hinweise und Anregungen gegeben:

Fachdienst Gefahrenabwehr – Brandschutzdienststelle

Gegen das oben genannte Vorhaben in der vorgelegten Form bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden:

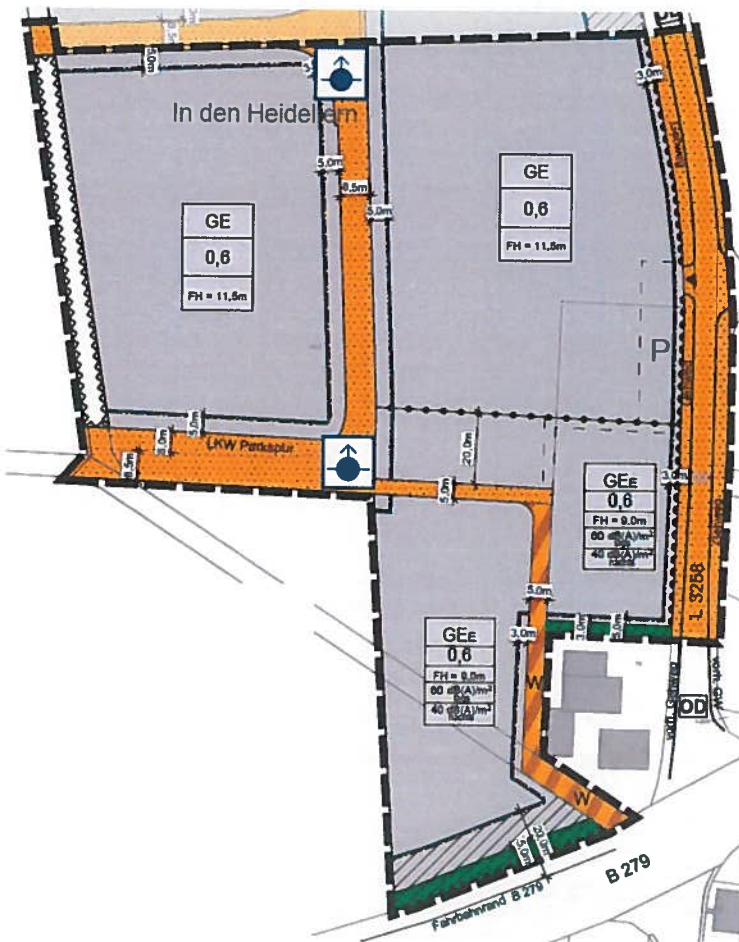
- Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,50 m. Ein Hubrettungsfahrzeug kann den beplanten Bereich innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach Anlage zur FwOV nicht erreichen. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m berücksichtigt werden.
- Zur Löschwasserversorgung werden keine ausreichend konkreten Festlegungen getroffen. Aufgrund der Einstufung als „Gewerbegebiet“ ist von einer vorrangigen Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklasse 3 auszugehen. An die Umfassungen dieser Gebäude werden bauordnungsrechtlich keine brandschutztechnischen Anforderungen gestellt. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist demnach von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung auszugehen. Eine Begrenzung der Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Bis zu einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,0 kann eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden als den örtlichen Verhältnissen angemessen betrachtet werden. Seit 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserordnung eine Beeinträchtigung des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen zu verhindern. Diese verursachen bis zu 1 bar Druckverlust. Bei der Wasserent-

nahme aus dem Trinkwassernetz ist deshalb der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten.

Sofern die Löschwasserversorgung nicht zentral aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden kann, sind unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzusehen. Hierfür sind insbesondere unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 geeignet. Deren Standorte und die erforderlichen Flächen sollen bereits im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen werden.

Sofern die in den Bebauungsplänen für den 1. und 4. Abschnitt vorgesehenen Löschwasserbehälter vorhanden sind, wie in den Plänen eingezeichnet, können diese auf das erforderliche Löschwasservolumen angerechnet werden.

Dem beigefügten Plan können Sie eine Empfehlung für die ungefähren Standorte von Hydranten entnehmen. Die genauen Standorte können nach technischen Erfordernissen festgelegt werden.



Fachdienst Bauen und Wohnen – Denkmalschutz

Allgemeine Informationen:

- Der o.g. Geltungsbereich liegt **in der unmittelbaren Umgebung eines Kulturdenkmals** nach § 2 Abs.1 Hess. Denkmalschutzgesetz. Maßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz.).

Hinweise:

- In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches an der Bonifatiusstraße Flur 2, Flurstück 108/5 befindet sich ein Bildstock. Dieser ist bei angrenzenden Arbeiten zu schützen und zu erhalten.

Fachdienst Bauen und Wohnen – Immissionsschutz

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Erweiterung von Gewerbeflächen in Thalau. Die Planung stellt eine Erweiterung und Zusammenschluss der vorh. Gewerbeflächen dar.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das geplante Gewerbegebiet „In den Heidellern – 5. Abschnitt“ und im Anschluss an die bestehende Gewerbefläche „In den Heidellern – 4. Abschnitt“. Östlich flankiert die Landesstraße L 3258 und im Anschluss die bestehende Gewerbefläche „In den Heidellern – 1. Abschnitt“. Im Süden führt die Bundesstraße B 279 vorbei und trennt das Gewerbegebiet zu der bestehenden Ortslage ab. Westlich des Plangebietes grenzt landwirtschaftliche Fläche an.

In der 1. Beteiligungsrunde mit dem Aktenzeichen BLP-2021-3696 zu dem Bauleitplanverfahren wurde die antragsgegenständliche Planfläche als SO_{GEM} = Sondergebiet Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sollten in den jeweiligen Verfahren abgestimmt werden.

Im Zuge der 2. Beteiligungsrunde wurde die, das Einzelwohnhaus „Bonifatiusstr. 21“ umgebende, Planfläche geändert in GE_E = eingeschränktes Gewerbegebiet. Planziel ist es für diesen Teilbereich, auf Grund der räumlichen Nähe zu dem bestehenden Einzelwohnhaus „Bonifatiusstr. 21“ als auch zur Wohnbebauung südlich der Bundesstraße, nur Gewerbebetriebe mit niedrigem Emissionspotential zuzulassen. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Den Antragsunterlagen beigelegt war der 1. Nachtrag Nr. L 3606 G zu einem Lärmgutachten vom 30.09.1997, erstellt durch die TÜV Anlagen- und Umwelttechnik GmbH. Auf dessen Ergebnisse basierend wurden für den vorliegenden B-Plan in der zeichnerischen Darstellung als Grenzwert 60 dB(A)/m² zur Tagzeit und 40 dB(A)/m² zur Nachtzeit festgelegt. In den textlichen Festsetzungen wurden wiederum max. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm mit 60 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit beschrieben.

Da der Nachtrag ohne Vorlage des Hauptlärmgutachtens nicht prüfbar war, wurde im Zuge der Beteiligung um Vorlage des ursprünglichen Gutachtens gebeten.

Das Lärmgutachten Nr. L 3606 vom 19.09.1997, erstellt durch die TÜV Anlagen- und Umwelttechnik GmbH, wurde geprüft. Es wurden damals zwei Varianten berechnet, Variante 1 Mischgebiet um das Wohnhaus, Variante 2 Gewerbegebiet um das Wohnhaus. In beiden Varianten ist das Wohnhaus im Geltungsbereich integriert.

Der Gutachter nahm eine Lärm-Kontingentierung der Planflächen vor. Berechnet wurden auf einem vom Gutachter angenommenen Raster flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA}. Als Ergebnis wurden für beide Varianten 1 und 2 auf die vom Gutachter angenommenen Geltungsbereiche mit Lärmkontingenten in dB(A)/m² angegeben.

Im Abgleich des damaligen Gutachtens von 1997 mit der heutigen vorliegenden Planung ist festzustellen, dass die Einteilung der Flächen nicht übereinstimmen. Der antragsgegenständliche Geltungsbereich ist nicht auf die damalige Planung übertragbar. Des Weiteren ist festzustellen, dass die im Gutachten angenommenen Randparameter als auch Gesetzesgrundlagen sich in den letzten 25 Jahren geändert haben. Somit ist eine Übertragbarkeit des damaligen Gutachtens auf die heutige Planung nicht ohne Weiteres machbar. Hierfür wäre eine Anpassung an die aktuelle Planung mit den aktuellen Rechtsvorschriften notwendig.

Zu den textlichen Festsetzungen für das GE_E im vorliegenden B-Plan ist anzumerken, dass die zur Emissionsminderung genannten max. Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit in Abschnitt 6.1 der TA Lärm in dieser Kombination nicht genannt werden. Vermutlich

sollte hier der Bezug zur Lärmkontingentierung des Gutachtens wiedergegeben werden, jedoch wurde dann die Einheit „pro m²“ vergessen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden für den vorliegenden Bebauungsplan „In den Heidellern – 2. Abschnitt“ folgende Vorschläge unterbreitet:

1. In der zeichnerischen Darstellung: Entfernung der Lärmkontingentierung von 60 dB(A)/m² zur Tagzeit und 40 dB(A)/m² zur Nachtzeit.
2. In den textlichen Festsetzungen: Entfernung bei 2.2 GE_E der „max. Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm: 60 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts.“
3. Bei 2.2 GE_E hinzufügen von: Je nach Emissionspotential ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Gewerbebetriebe in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsorte im Einzelfall durch die Antragsteller im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.


Begründung:

- Zu 1. Eine Übertragung auf das Lärmgutachten von 1997 ist im vorliegenden Entwurf nicht gegeben, die Rechtsgrundlagen haben sich seitdem geändert.
- Zu 2. Die Darstellung der max. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ist nicht korrekt. Der Bezug zur Gebietsausweisung fehlt.
- Zu 3. Je nach Gewerbeart sollte es eine Einzelfallentscheidung bleiben, ob ein Lärmgutachten gefordert wird oder nicht. Die Einschränkung der Nutzung im GE und GE_E ist in den textlichen Festsetzungen gegeben, somit wird eine „Vorsortierung“ der Betriebe schon von vorneherein gemacht. Die TA Lärm gilt auch ohne Hinweis in Bebauungsplänen und Betriebe haben generell gem. §22 BImSchG dafür zu sorgen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach Abschnitt 6.1 der TA Lärm eingehalten werden.

Alternativ steht es der Gemeinde Ebersburg frei, das damalige Lärmgutachten an die aktuelle Planung durch einen Sachverständigen anpassen zu lassen und die daraus resultierenden Ergebnisse in die Bauleitplanung einzupflegen.

Löschungen:

1.1 Baulandrechtlicher Festsetzungen



1. Grenze des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 7 BauGB)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die nach § 8, Abs. 3, Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ausnahmslos unzulässig.

2.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkungen

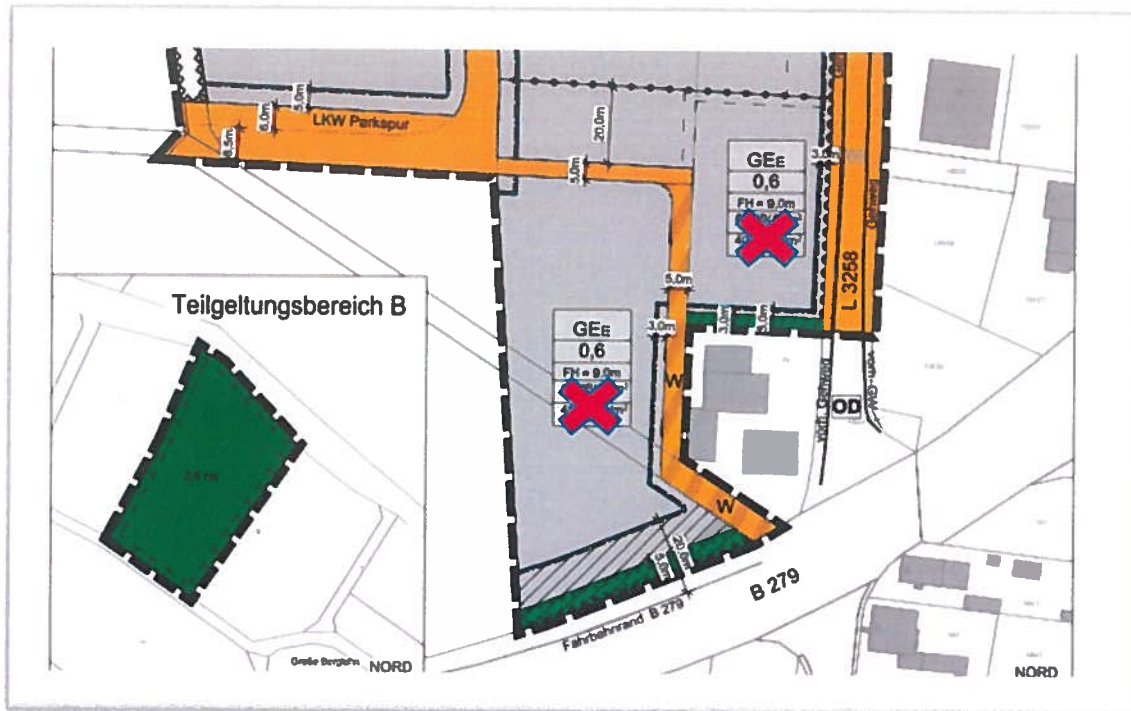
Zulässig sind Gewerbebetriebe mit niedrigem Emissionspotential, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit ~~max. Immissionsrichtwerten gem. TA Lärm: 60 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts.~~

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten sind ausnahmslos unzulässig.

2.3 Im Geltungsbereich sind Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsflächen untergeordneten Teil von 10% bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst herstellen, weiterverarbeiten oder weiterverarbeiten haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

2.4 Im Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

2.5 Im Geltungsbereich ist Dachbegrünung auf Dachflächen mit einer geringeren Neigung als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² außerhalb



Fachdienst Wasser- und Bodenschutz

Das anfallende häusliche Abwasser ist, wie in den Planungsunterlagen beschrieben, in Absprache mit dem Kanalnetzbetreiber, Abwasserverband „Oberes Fuldataal“ durch Anschluss an den Mischwasserkanal der Kläranlage Thalau zuzuführen.

Die für das RRB GE „In den Heidellern“ gültige wasserrechtliche Erlaubnis vom 12.09.2018 ist rechtzeitig vor den Erschließungsarbeiten des 2. Abschnittes anzupassen.

Senden Sie dazu die erforderlichen Antragsunterlagen zur Prüfung in 4-facher Ausfertigung an den Fachdienst Wasser und Bodenschutz des Landkreises Fulda. Neben dem Antragsschreiben bitten wir um Vorlage eines aktuellen Planes des Einzugsgebietes des RRB, eines aktuellen Entwässerungsplanes inkl. Darstellung der Rohrleitungen, sowie einer Planunterlage des erweiterten RRB (1.400 m³) inkl. des Drosselbauwerkes.

Fachdienst Natur und Landschaft

Der Fachdienst Natur und Landschaft bittet folgende Punkte in den Festsetzungen, der Begründung und/oder als Hinweis zur Bauleitplanung aufzunehmen:

1. Die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sind wie folgt anzupassen:
 - a. Betrifft 8.2 *Teilgeltungsbereich C*: Istzustand ist eine Ackerfläche, die Ausgleichsmaßnahme ist dementsprechend anzupassen
 - b. Betrifft 8.3 *Teilgeltungsbereich D*: Aufgrund des Istzustandes ist eine Teilfläche von 0,25 ha als Ausgleichsmaßnahme anrechenbar.
2. Bei Abriss der Feldscheune ist das beigefügte Merkblatt zum Artenschutz zu beachten.

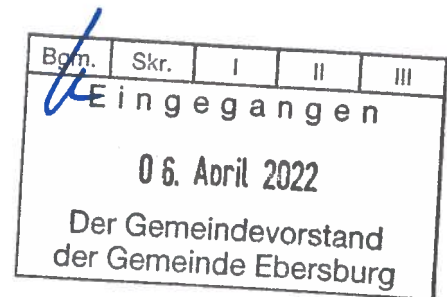
Ergänzende allgemeine Hinweise:

- Zum Schutz und dem Erhalt der Eiche (Einzelbaum) an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sollte während der Bauzeiten ein Schutzzaun errichtet werden.

- Die landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich sollte bis Baubeginn aufrechterhalten werden um ein Brachfallen der Flächen und ggf. das Ansiedeln von Offenlandfeldvögeln zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Unterschrift
Gerlach



Ø an den Gemeindevorstand der Gemeinde Ebersburg