

Begründung

**zum
Bebauungsplan**

**Nr. 8 "Westlich der B83",
5. Änderung**

(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB)



Gemeinde Fuldabrück

Ortsteil Bergshausen

Stand: 11. September 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB	4
3	UVP- BELANGE	5
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB	5
5	DAS PLANGEBIET	6
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	8
6.1	<i>Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009</i>	<i>8</i>
6.2	<i>Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)</i>	<i>8</i>
6.3	<i>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007</i>	<i>8</i>
6.4	<i>Klimafunktionskarte 2019 (ZRK)</i>	<i>8</i>
6.5	<i>Klimaneutralität.....</i>	<i>8</i>
6.6	<i>Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung</i>	<i>8</i>
6.7	<i>Bestehendes Planungsrecht.....</i>	<i>9</i>
6.8	<i>Altlasten.....</i>	<i>9</i>
6.9	<i>Tagebau</i>	<i>9</i>
6.10	<i>Landesstraße L 3460 und Kreisstraße 14 (Flughafenstraße)</i>	<i>9</i>
6.11	<i>Bombenabwurfgebiet</i>	<i>10</i>
7	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	11
7.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung.....</i>	<i>11</i>
7.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange</i>	<i>11</i>
7.3	<i>Eingriffsregelung.....</i>	<i>12</i>
7.4	<i>Maßnahmen zum Artenschutz.....</i>	<i>12</i>
8	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	14
8.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</i>	<i>14</i>
8.2	<i>Erschließung</i>	<i>14</i>
8.3	<i>Grünordnung</i>	<i>14</i>
8.4	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	<i>14</i>
8.5	<i>Hinweise</i>	<i>14</i>
9	VER- UND ENTSORGUNG	15
10	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ.....	16

Anlagen:

Faunistische Habitatpotentialanalyse vom April 2020
Haselmausuntersuchung vom November 2024

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das in Fuldabrück, Ortsteil Bergshausen, seit vielen Jahren in der Industriestraße ansässige Unternehmen *TI Automotive GmbH*, gilt als ein weltweit führender Automobil-System-Zulieferer für Leitungs- und Versorgungssysteme aller führenden Automobilhersteller. Am Standort Fuldabrück sind über 500 Mitarbeiter für die Entwicklung und Herstellung von Kraftstoff- und Druckluftbremsleitungssystemen im Schichtbetrieb tätig.

Um die nachhaltige Standortsicherung des Unternehmens zu gewährleisten, ist eine Erweiterung der logistischen Kapazitäten erforderlich. Hierzu sind neben betriebsinternen Maßnahmen auch bauliche Entwicklungen am Standort erforderlich. Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Hochregallagers vorgesehen. Ebenso sind eine Modernisierung und Anpassung der Stellplatz- und Umfahrungsflächen auf dem Grundstück erforderlich.

Insbesondere für diese Stellplatz- und Umfahrungsflächen werden Eingriffe in bestehende großflächige Gehölzbestände notwendig, die aktuell im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind. Die Errichtung der Lagerflächen (Hochbauten) am Standort wäre damit nur schwer genehmigungsfähig. Die Gemeinde Fuldabrück beabsichtigt daher ein Änderungsverfahren zur planungsrechtlichen Anpassung durchzuführen. Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung soll dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen unter adäquater Ausnutzung von bestehenden Flächenreserven Rechnung getragen werden.

Voraussetzung zur Entwicklung der Flächen ist die Schaffung von Planungsrecht durch ein Bauleitplanverfahren. Durch die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 sollen nun mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen die städtebauliche Ordnung und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes, erwirkt werden. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Ein Artenschutzbeitrag wird begleitend zum Verfahren durchgeführt.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Westlich der B83" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Bergshausen geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- Mit der Bebauungsplanänderung wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kapitel 7)

3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nr. 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden.

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt nur ca. 7.815 m², sodass der vorgenannte Wert nicht erreicht werden kann. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

▪ Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, lagen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen; andererseits bestand ein Interesse an einer zügigen Entwicklung der Plangebietsflächen.

▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren / Offenlagebeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.06.2020 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie den Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13A BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, gefasst. Die Beschlüsse wurden am 24.06.2020 in den Fuldabrücker Nachrichten bekanntgemacht.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 25.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 durchgeführt. Parallel dazu fand die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.07.2020 bis einschließlich 03.08.2020 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurden Hinweise und Anregungen vorgetragen, die nun teilweise in die Satzungsunterlagen eingearbeitet wurden. Im Zuge dessen wurde auch deutlich, dass bzgl. der Haselmaus noch eine Untersuchung zum Ausschluss eines Vorkommens der Art notwendig wird, um im Zuge der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach dem § 44 des BNatSchG auszulösen. Diese Untersuchung wurde erst im Jahr 2024 abgeschlossen. Dies begründet sich vor allem mit der ab dem Jahr 2020 vorherrschenden Corona-Pandemie und der daraus folgenden temporären Zurückstellung der Planung des Unternehmens TI Automotive GmbH. Im Jahre 2024 wurden die Planungen des Unternehmens wieder aufgenommen und die entsprechende Untersuchung zur Haselmaus durchgeführt.

5 DAS PLANGEBIET

Das ca. 7.815 m² große Plangebiet umfasst das in der Gemarkung Bergshausen liegende Flurstück Nr. 31/24 der Flur 17 und wird im Nord-Osten von der L 3460 und im Süd-Westen von der Flughafenstraße (K 14) begrenzt. Das Grundstück ist Teil von ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen entlang der Landesstraße.

Der Nord-Westen sowie der nördliche und südliche Randbereich des Plangebiets sind vor allem durch Laubgehölze stark bewachsen. Die restlichen Flächen werden derzeit von der TI-Automotive GmbH als Mitarbeiterparkplatz sowie als temporäre Lagerflächen genutzt. Im Süd-Osten schließen auf den Flurstücken Nr. 33/1 und 32 direkt die Umfahrungsflächen der Stellplatzanlage sowie das weitere Firmengelände mit Werkshalle etc. an.



Die Kreisstraße fällt, beginnend vom lichtsignalgesteuerten Anschlussknoten zur L 3460, in Richtung Süden (bis hin zum Kreisverkehr) topografisch ab. Hierdurch liegt Sie gegenüber dem Plangebiet im Einschnitt und erreicht Böschungshöhen von mehreren Metern. Die Landesstraße liegt im Abschnitt zum Plangebiet auf gleicher Höhe und wird durch einen lichten Pflanzstreifen abgegrenzt.



Blickrichtung West



Blickrichtung Nord (zur L 3460)



Blickrichtung Ost

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

6.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit 15. März 2010) ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand* dargestellt.

6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung Dezember 2016) stellt das Plangebiet als *Gewerbliche Baufläche* dar. Damit entspricht die beabsichtigte planerische Entwicklung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung oder re-daktionelle Berichtigung des FNP ist demnach nicht erforderlich.

6.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsraums Nr. 70 *Industriegebiet Waldau/Lohfelden/Fuldabrück*. In der Karte Realnutzung des Landschaftsplans ist der östliche Bereich des Grundstückes als *Gewerbe- und Industriefläche* dargestellt; der westliche Bereich als *Hecke; Gebüsch*. Maßnahmenflächen liegen keine innerhalb des Plangebietes.

6.4 Klimafunktionskarte 2019 (ZRK)

In der Klimafunktionskarte 2019 des ZRK befindet sich das Plangebiet in Bereichen von Überwärmungspotential sowie Bereichen mit Moderater Überwärmung. Durch eine Bebauung und / oder eine Entfernung der Gehölze ist von einer zunehmenden Überwärmung am Standort auszugehen.

6.5 Klimaneutralität

Mit dem Ziel der Klimaneutralität 2050 für Deutschland empfiehlt der Zweckverband Raum Kassel in seiner Stellungnahme vom 28.07.2020 die Nutzung der Dachfläche zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) mit einer Begrünung.

6.6 Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt im Untersuchungsgebiet der im August 2011 in Kraft getretenen 1. Fortschreibung des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Kassel. Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist Fuldabrück mit angrenzenden Städten und Gemeinden aufgrund seiner Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Fläche als 'Ballungsraum Kassel' definiert. Die großräumlich-geologische Beckenlage bedarf in Verbindung mit der hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen einer besonderen Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

Im Planwerk werden unter Kapitel 7.4 Lokale Maßnahmen aufgeführt, die maßgeblich zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im Ballungsraum beitragen. Hierbei wurden insbesondere die beiden Hauptemittentengruppen "Verkehr" und "Heisanlagen" analysiert. Im Ergebnis werden u. a. regional übergreifende Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung von umweltverträglichen Mobilitätsangeboten sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und zur Beschränkung von bestimmten Heisanlagen aufgeführt.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist die Sicherung und Entwicklung eines ansässigen Unternehmens das primäre Ziel. Die Erschließung soll wie bisher über den Ostring und die Industriestraße erfolgen. Da durch die Errichtung eines Lagers und die Verlagerung der Stellplatzanlage keine Erhöhung des Ziel- und Quellver-

kehrs einhergeht ist von keiner erhöhten Feinstaubbelastung auszugehen. Gleichwohl unterliegen zukünftige Planungen innerhalb des Gemeindegebietes stets bestehenden Emissionen.

6.7 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 26.11.1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der B83" der Gemeinde Fuldabrück sowie innerhalb dessen 3. Änderung vom 07.08.1993.

Der ursprüngliche Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein Gewerbegebiet aus, allerdings ohne überbaubare Grundstücksflächen. Die maximale GRZ wird auf 0,8 festgesetzt, die Höchstgrenze der Vollgeschosse auf VI sowie die maximale GFZ auf 2,4. Entlang der Straßen sind Hochstämme zu pflanzen.

Zudem bezieht sich die nachrichtliche Eintragung "später geplanter Kreuzungsfreier Anschluss der *Verbindungsstraße B7 - B83*" auf das betreffende Grundstück.

Im Rahmen einer informellen Voranfrage teilte Hessen Mobil am 21.02.2020 dazu mit, dass keine Umbauabsichten mehr bestehen, sodass die Fläche beplant werden kann. Die B83 ist inzwischen zur L 3460 abgestuft worden (siehe auch Kap. 6.7).

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 vom 07.08.1993 wurden ein Baufeld sowie grünordnerische Festsetzungen ergänzt. Vorhandene Gehölzpflanzungen im Bereich der K 14 im Süd-Westen sollten erhalten werden.

Mit der Aufstellung der nun vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der B83" wird keine wesentliche Änderung des bestehenden Planungsrechts am Standort herbeigeführt. Die Festsetzungen, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nach Maßgabe des heutigen Planrechtstandes übernommen. Die anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze im Bereich der Bauverbotszone werden aufgrund der aktuell vorliegenden Planungen stark reduziert müssen, um eine spätere bauliche Flexibilität auf dem Grundstück gewährleisten zu können.

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der B83" werden in deren Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der B83" vom 26.11.1976 sowie innerhalb dessen 3. Änderung vom 07.08.1993 außer Kraft gesetzt.

6.8 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

6.9 Tagebau

Das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 34 Bergaufsicht, teilte mit Stellungnahme vom 21.07.2020 mit, dass ca. 100 m östlich des Planungsgebietes aktiver Tagebau zur Gewinnung von Kiesen und Sanden umgeht.

6.10 Landesstraße L 3460 und Kreisstraße 14 (Flughafenstraße)

Das Plangebiet wird größtenteils von der hier als freie Strecke klassifizierten Landesstraße L 3460 und der Flughafenstraße (K14) umgeben. Entlang dieser beiden Straßen besteht gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Bauverbotszone von 20 m zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und baulichen Anlagen jeglicher Art.

Im Rahmen einer informellen Voranfrage teilte Hessen Mobil am 21.02.2020 mit, dass die Bauverbotszonen des Hess. Straßengesetzes zu beachten sind. Diese gelten auch für Stellplatz- und Umfahrungsflächen. Inwieweit eine Ausnahme für Letzteres erteilt werden kann, hängt vom Einzelfall ab. Eine Planung aus der hervorgeht wie die Stellplatz-, Umfahrungs- sowie Lagerflächen angelegt werden sollen, wäre vorzulegen. Eine weitergehende Abstimmung hierzu erfolgt begleitend zum Bauleitplanverfahren.

Die Bauverbotszonen wurden in der Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen. Ebenso berücksichtigen die festgesetzten Baugrenzen diese in voller Distanz. Hierdurch wird vermieden, dass Hochbauten innerhalb der Bauverbotszonen entstehen. Die Errichtung von Zufahrten entlang der Kreis- und Landesstraße bleibt, entsprechend der rechtlichen Bestandssituation unzulässig. Bauliche Eingriffe, welche keine Hochbauten darstellen (z.B. Stellplätze, Umfahrungen, Höhenmäßige Geländeänderungen) bedürfen innerhalb der Bauverbotszone der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung.

Hessen Mobil teilte in seiner Stellungnahme vom 13.07.2020 mit, dass diese Anbauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 3460 und K 14, einzuhalten ist. Neben Hochbauten gilt dies auch für Neben- und Werbeanlagen, sowie für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen größeren Umfangs. Stellplatzflächen, befestigte Hof- und Umfahrungsflächen, Zisternen, sowie Lagerflächen werden ebenfalls wie Hochbauten bewertet und müssen die 20 m Bauverbotszone einhalten.

Zudem teilte Hessen Mobil mit, dass darüber hinaus gem. § 23 Abs. 2 HStrG bauliche Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde bedürfen, wenn diese in einer Entfernung von bis zu 40 m vom äußeren Fahrbahnrand errichtet werden sollen.

Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass für die Anpflanzung von Bäumen entlang der klassifizierten Straße zu beachten ist, dass notwendige Pflegemaßnahmen nur vom eigenen Grundstück ausgeführt werden können.

6.11 Bombenabwurfgebiet

Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 17.04.2020, hat die Auswertung der vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben, dass sich der Geltungsbereich am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampf-mittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.

7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

7.2 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits vorhandenen Planungsrecht abzustellen ist. Dabei ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 "Westlich der B83" bzw. dessen 3. Änderung zur Eingriffsermessung heranzuziehen. Hierin sind die maximale GRZ auf 0,8 festgesetzt, die Höchstgrenze der Vollgeschosse auf VI sowie die maximale GFZ auf 2,4. Entlang der Straßen sind Gehölze zu erhalten bzw. Pflanzungen vorzunehmen. Insgesamt sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine nachhaltig erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange erkennbar:

Schutzgut Fläche

Die vollständige Fläche des Plangebietes ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Der östliche Bereich ist zudem großflächig versiegelt und wird von der TI Automotive GmbH als Stellplatzanlage genutzt. Durch die weiterhin bestehende Festsetzung eines Gewerbegebietes wird den rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen innerhalb der Siedlungslage unter Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen Rechnung getragen.

Schutzgut Boden

Seltene Böden bzw. Böden mit besonderer Lebensraumfunktion sind nicht vorhanden. Eine Eingriffsreduzierung findet weiterhin durch eine Beschränkung des zulässigen Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken statt. Zudem wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Regelungen aufgenommen.

Schutzgüter Wasser und Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch weitere Oberflächenversiegelungen ist eine Reduzierung der Wasserrückhaltefähigkeit und der Grundwasserneubildung gegeben. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind dennoch nicht zu erwarten. Ebenso wird davon ausgegangen, dass kein Eingriff in oberflächennahe Grundwasserschichten erfolgt. Die Festsetzung zur Mindestdurchgrünung führt bspw. zu einer Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Weitgehende Auflagen zum Schutze von Grundwasser ergehen im Rahmen der Bauantragsstellung.

Schutzgüter Flora und Fauna

Im Norden des Plangebietes werden die baumbestandenen Randbereiche durch zeichnerische Festsetzungen erhalten. Eine Erheblichkeit der planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in die Flora kann im Hinblick der vorhandenen naturräumlichen Ausstattung ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Planung wurde der Erhalt der vorhandenen Gehölze (und teilweise im rechtskräftigen BPlan zum Erhalt oder zum Anpflanzen festgesetzt) entlang der L 3460 / K 14 geprüft; entsprechend wurde der Erhalt der Laubbaumreihen planungsrechtlich beibehalten, um ein Mindestmaß an Grüneinbindung der Plangebietsflächen dauerhaft zu sichern.

Dementgegen wurde von einer planungsrechtlichen Festlegung zum dauerhaften Erhalt sonstiger Gehölze innerhalb der Bauverbotszonen abgesehen. Eingriffe in den betreffenden Bereichen sind aufgrund der straßenrechtlichen Beschränkungen nur zu erwarten, wenn eine gesonderte Zustimmung durch den Straßenbaulastträger bezüglich der Unterschreitung der Bauverbotszone erfolgt; entsprechende Zulassungen wurden für das bestehende Betriebsgrundstück (sowie im Umfeld) im geringen Umfang in der Vergangenheit gewährt. Etwaige planungsrechtliche Fixierungen des Gehölzbereiches würden dem entgegenstehen.

Zur Absicherung der faunistischen Belange wurde eine Potential-Habitat-Analyse erarbeitet, welche der vorliegenden Begründung im Anhang beigelegt ist. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar. Der zu erbringende artenschutzrechtliche Ausgleich ist im Zusammenhang mit der Bauantragsstellung nachzuweisen.

Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht die Errichtung von Hochbauten innerhalb eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Gewerbegebietes. Es handelt sich um einen stark anthropogen überformten Siedlungsbereich, umgeben von stark befahrenen Verkehrsflächen, sodass keine besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile betroffen wären.

Durch die Errichtung der Lagerflächen und die Verlagerung der Stellplatzanlage ist zudem keine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine archäologischen Fundstätten bzw. Bodendenkmale bekannt. Kulturdenkmäler und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld nicht vorhanden.

7.3 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

7.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Die folgenden Aussagen sind aus der Faunistischen Habitatpotentialanalyse des Büros naturkultur GbR (Stand 17.04.2020) entnommen:

*Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Planungsraum Konflikte mit dem Artenschutz entstehen können, dort wo die Planung eine Entfernung von Gehölzen vorsieht. Auf dem betroffenen Areal gibt es bezogen auf die Gehölze ein hohes Habitatpotential für **Hecken- und Freibrüter**. Eine Untersuchung kann entfallen, wenn für adäquaten Ausgleich für die verlorenen Quartiere gesorgt wird. Wenn ausschließlich der innere Bereich entfernt wird, können zehn künstliche Nisthöhlen als Ausgleich an die Bestandsbäume angebracht werden.*

*Gleiches gilt für die **Haselmaus**. Das Quartierpotential ist für diese Art als hoch einzustufen, zumal die L 3460 nicht als Barriere für die Art anzusehen ist. Eine Einwanderung aus Richtung Nordosten ist möglich. Um eine Nutzung auszuschließen, sollte eine Untersuchung von April bis Ende Oktober durchgeführt werden. Zehn künstliche Nisthilfen als Nachweismethode sollten ausreichend sein.*

Bezogen auf **Reptilien**, in dem Fall insbesondere die **Zauneidechse (*Lacerta agilis*)**, ist der Wall und die umliegenden Strukturen als guter Lebensraum einzustufen, jedoch ist aufgrund der geringen Mobilität der Art und der isolierten Lage des Areals ein Vorkommen als unwahrscheinlich einzuschätzen. Eine Untersuchung kann entfallen.

Ein Vorkommen von **Fledermäusen**, zumindest von Einzelquartieren, ist für die älteren Gehölze als sicher anzusehen. Die Struktur des Bereichs **lässt keine Wochenstuben** vermuten. Untersuchungen sind aus fachlicher Sicht nicht notwendig. Vorsorglich sollten zwei Fledermausquartiere in die Planung aufgenommen werden.

Es sind die Schonzeiten für Fledermäuse und Vögel vom 28./29. Februar bis zum 30. September einzuhalten, um dem Artenschutz Rechnung zu tragen. Rodungsarbeiten müssen in dem Zeitraum dazwischen durchgeführt werden.

Nach Umsetzung der empfohlenen Untersuchungen/Maßnahmen, müssen die aus den Ergebnissen abgeleiteten Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen für die Verhinderung eines artenschutzrechtlichen Konflikts nach § 44 BNatSchG erfolgen.

Die folgenden Aussagen sind aus der dann anschließenden Faunistischen Untersuchung zur Haselmaus des Büros für angewandte Ökologie und Faunistik BÖF-naturkultur (Stand 21.11.2024) entnommen:

Die Untersuchung zum Ausschluss eines Haselmausvorkommens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8, 5. Änderung „Westlich der B 83“ ergab keine Nachweise der Haselmaus im Planungsraum. Für diese Tierart sind somit **keine Vermeidungsmaßnahmen** im Rahmen einer Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzusehen. Für Vogelarten und Fledermäuse sind bereits Ausgleichsmaßnahmen formuliert.

Neben den einzuhaltenden Schonzeiten vom 28./29. Februar bis zum 30. September einzuhalten. Entsprechende Rodungsarbeiten müssen dementsprechend im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Bzgl. der Hecken- und Freibrüter konnte im Rahmen des Bebauungsplanes eine Untersuchung entfallen, sofern für ggf. verloren gehende Quartiere für adäquaten Ausgleich gesorgt wird. Wenn Gehölze ausschließlich im Bereich des festgesetzten Baufelds entfernt werden, sind zehn künstliche Nisthöhlen als Ausgleich an die verbleibenden Bestandsbäume angebracht werden. Diese Maßnahme sollte im Rahmen des Bauantrags fixiert werden; zu diesem Zeitpunkt ist der genaue Eingriff letztlich bekannt. Sollten auch Gehölze innerhalb der Bauverbotszone entfernt werden (müssen), ist im Rahmen des Bauantragverfahrens die Maßnahme ggf. nochmal anzupassen.

Diese Vorgaben beruhen auf einer Habitatpotentialanalyse aus dem Jahr 2020 sowie einer Untersuchung der Haselmaus aus dem Jahr 2024. Die vorliegende Bebauungsplanänderung gilt hingegen unbefristet. Daher wird dringlichst empfohlen, die entsprechende artenschutzrechtliche Bestandssituation sowie die daraus resultierenden Maßnahmen ab dem Jahr 2030 erneut zu überprüfen. D.h., sollte bis zum Jahr 2030 kein Bauantrag eingereicht und / oder keine Bautätigkeit begonnen worden sein, sind die artenschutzrechtlichen Belange zum dann gegebenen Zeitpunkt nochmals zu überprüfen.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Sinne der Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden dessen Festsetzungen grundsätzlich übernommen. Der Geltungsbereich wird weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt. Darin wurden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 3 Tankstellen, Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke und die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen. Dadurch sollen standortunverträgliche Nutzungen vermieden werden, ohne den Gebietscharakter unzulässig einzuschränken.

Zur Steuerung der Etablierung von Einzelhandelsunternehmen und zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen für Einzelhandelsbetriebe in innerstädtischen Lagen wird zudem festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, welche zentrenrelevante Sortimente verkaufen, unzulässig sind.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise wurden ebenso aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich -neben der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung- ebenso an der ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO werden eingehalten. Die Festsetzungen ermöglichen eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten und lassen zugleich eine bauliche Kompaktheit der Gebäudekubaturen zu.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind an den bestehenden Fahrbahnrandern der K14 bzw. der L 3460 im Abstand von 20 m orientiert; analog der hier geltenden Bauverbotszonen nach § 23 HStrG. Der sich ergebende überbaubare Bereich ist bis auf die südöstliche Grundstücksgrenze zum Flurstück 33/1 (Werksgelände der TI-Automotive) geführt. Bei Errichtung von Hochbauten an der Grundstücksgrenze sind die Bestimmungen zu Abstandsflächen nach § 6 Hessischer Bauordnung zu berücksichtigen.

8.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin ausschließlich über das vorhandene Betriebsgrundstück (Flurstück. Nr. 33/1 und 32, Flur 17, Gemarkung Bergshausen). Es sind keine neuen Zufahrten auf die Landes- oder Kreisstraße vorgesehen.

8.3 Grünordnung

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wurden Laubbäume zum Erhalt zeichnerisch festgesetzt. Diese grünordnerische Maßnahme war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten; darin wird die Maßnahme entlang der Straßenkörper fortgeführt. Der langfristige Erhalt der Laubbäume dient zum einen der Einbindung des Grundstücks, zum anderen der Abgrenzung zu den Straßen sowie der Eingriffsminimierung mit zugleich gestalterischen Ansprüchen.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen und zu Werbeanlagen erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung am Standort und führen zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen.

8.5 Hinweise

Die in der 5. Änderung des Bebauungsplans aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Plangebietsflächen sind versorgungstechnisch noch zu erschließen. Die Standorte für Versorgungsanlagen und der Trassenverlauf der Versorgungsleitungen sind nach dem zukünftigen Leistungsbedarf zu ermitteln. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der vorhandenen öffentlichen Straßenfläche verfügbar. Die Grundstücksflächen sind im Trennsystem, mit Anschluss an das öffentliche Trennsystem, zu entwässern.

Die für das Grundstück notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden über das bestehende Betriebsgrundstück (Fl.st. Nr. 33/1 und 32, Flur 17, Gemarkung Bergshausen) angeschlossen.

Die Avacon Netz GmbH teilte mit Stellungnahme am 29.07.2020 mit, dass sich das Plangebiet südwestlich des Leitungsschutzbereiches der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Berghausen-Kassel/KW, LH-11-1142 (Mast 006N-008) befindet.

Die Deutsche Telekom AG teilte mit Stellungnahme vom 03.08.2020 mit, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom sei zurzeit nicht geplant. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, gebeten, sich mit der deutschen Telekom in Verbindung zu setzen. 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 freigehalten 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.

Der Landkreis Kassel, Fachbereich 38 Brand- und Katastrophenschutz, teilte in seiner Stellungnahme vom 27.07.2020 mit, dass es eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen ist. Sofern die Gefahr der Brandausbreitung bei der überwiegenden Bauart als klein/mittel eingestuft werden kann, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 l/min) und bei großer Gefahr ein Bedarf von 192 m³/h (3.200 l/min) vorzuhalten.

Weiterhin teilte der Landkreis Kassel, FB 38 mit, dass der Löschwasserbedarf im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich) muss. In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mind. 48 m³/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszuführen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Bei Bemessung und Befestigung der Verkehrsfläche sind mind. die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.

10 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ**Bodenordnung**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz. Es wird empfohlen eine Grundstücksvereinigung der Flurstücke 32, 33/1 und 31/24 (Flur 17, Gemarkung Bergshausen) vorzunehmen.

Flächenbilanz

Der ca. 7.815 m² große Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 setzt sich wie folgt zusammen:

<u>Gewerbegebiet</u> - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,8) - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 20%) (mind. 16 Laubbäume)	ca.	6.252 m ²	
	ca.	1.563 m ²	
Baugebiet, gesamt			7.815 m²
Gesamt			7.815 m²

Bearbeitung:



Kassel, den

gez. Martin Eger

.....

Martin Eger

Dipl.-Ing. Stadtplanung

Kassel, den

gez. Lena Schwarzer

.....

Lena Schwarzer

M. Sc. Stadtplanung

Aufstellung:



Gemeinde
Fuldabrück

Fuldabrück, den

.....
Andreas Damm
Bürgermeister