

**Bearbeitungsstand: 14Juli 2016**

**- VORENTWURF -**

**TEIL A: ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN  
FESTSETZUNGEN**

**ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

**„STÖßT AUF DIE KURZE GEWANN“**

**NACH § 9 (8) BAUGESETZBUCH**

**Stadt Bruchköbel, Gemarkung Butterstadt**

**Gemeinde Hammersbach, Gemarkung Marköbel**

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stößt auf die kurze Gewinn“, Stadt Bruchköbel und Gemeinde Hammersbach, Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorhabenträger:

Fa. Odenwälder Garten- und Landschaftsbau GmbH  
Antoniterstraße 18, 63486 Bruchköbel

**Anlagen**

- Textliche Festsetzungen Vorentwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stößt auf die kurze Gewinn“, Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“  
Stadt Bruchköbel, Gemarkung Butterstadt | Gemeinde Hammersbach, Gemarkung Marköbel, 2016
- Zeichnerische Festsetzungen: Plandarstellung Vorentwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stößt auf die kurze Gewinn“, Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“  
Stadt Bruchköbel, Gemarkung Butterstadt | Gemeinde Hammersbach, Gemarkung Marköbel, 2016
- Vorhaben- und Erschließungsplan „Stößt auf die kurze Gewinn“, Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau Fa. Odenwälder GmbH, 2016
- Teil B der Begründung: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Anlagen

## Inhalt

1	Veranlassung und Planungsziele, Grundlagen.....	3
2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.1	Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	5
2.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	5
2.2.1	Stadt Bruchköbel.....	6
2.2.2	Gemeinde Hammersbach .....	7
2.3	Regionaler Flächennutzungsplan .....	8
3	Rechtsgrundlagen .....	9
4	Beschreibung des geplanten Vorhabens .....	10
4.1	Derzeitiger Umweltzustand .....	10
4.2	Beschreibung des geplanten Vorhabens, Vorhaben- und Erschließungsplan .....	10
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) .....	11
5.1	Sondergebiet.....	11
5.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB).....	12
5.2.1	Zugelassene Nutzungen in SO 1 .....	12
5.2.2	Zugelassene Nutzungen in SO 2 .....	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	14
5.3.1	Sondergebiet SO 1 .....	14
5.3.2	Sondergebiet SO 2 .....	15
5.4	Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	16
5.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	16
5.6	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	16
5.6.1	Flächen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	17
5.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) .....	17
5.8	Verkehrliche Anbindung / Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	17
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO.....	18
6	Wasserwirtschaftliche Belange, wasserrechtliche und –fachliche Belange .....	18
7	Alternativenprüfung .....	19
8	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen .....	19
9	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB).....	20
10	Statistische Angaben .....	20
11	Zeichnerische Darstellungen / Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	20

## 1 Veranlassung und Planungsziele, Grundlagen

Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb Firma Odenwäller Garten- und Landschaftsbau GmbH, Bruchköbel, hat sich infolge seines Wachstums innerhalb der Stadt Bruchköbel, Ortslage Butterstadt, in den letzten Jahren wesentlich entwickelt und schränkt dadurch die Entwicklung des Dorfes im Sinne einer nachhaltigen Dorfentwicklung ein.

Die Fa. Odenwäller Garten- und Landschaftsbau GmbH (nachfolgend auch Vorhabenträger genannt) beabsichtigt deshalb, die Hauptbetriebsbereiche auf einen Standort außerhalb der Ortslage von Bruchköbel, Ortsteil Butterstadt, zu verlagern.

Das Plangebiet, auf das der Betrieb verlagert werden soll, befindet sich ca. 650 m östlich von Butterstadt unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Hammersbach auf der Gemarkung Butterstadt der Gemeinde Bruchköbel und zu einem kleinen Teil auf dem Gemeindegebiet von Hammersbach, Gemarkung Marköbel.

In enger Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen hat sich herausgestellt, dass die Verschiebung der Verkehrsanbindung auf Butterstädter Gemarkung aus Gründen der Verkehrssicherheit vermieden werden sollte und eine Anbindung über die Hammersbacher Gemarkung anzustreben ist. Nachdem die Nachbargemeinde Hammersbach ihre Zustimmung signalisiert hat die Verkehrsanbindung auf ihrem Gebiet zuzulassen, was das Vorhaben zur Betriebsverlagerung über ein gemarkungsübergreifendes Verfahren entwickeln Hierbei ist vorgesehen, die Gesamtplanung beiden Gremien zukommen zu lassen und die entsprechenden Beschlüsse jeweils für den entsprechenden Teilbereich einzuholen. Insofern erfolgend die Verfahrensschritte gemäß §§3 und 4 BauGB nach Beschluss der Gremien beider Kommunen parallel. (Auszug aus Begründung Entwurf zum Aufstellungsbeschluss, 2012, HTWW)

**Ziele und Zweck des Vorhabens** ist es zum einen, für die zukünftige betriebliche Entwicklung der Fa. Odenwäller im Außenbereich einen Betriebsstandort zu ermöglichen, der im vorgesehenen Umfang einen zukunftsfähigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb ermöglicht. Zum anderen soll die Ortslage Butterstadt durch die Aussiedlung auf den neuen Betriebsstandort nachhaltig entlastet werden.

*Der Betrieb hat sich in den letzten Jahren in Folge seines Wachstums auf mehrere große Flächen im Ort verteilt, sich sukzessive in den freien Landschaftsraum ausgedehnt und schränkt dadurch die Entwicklung des Dorfes im Sinne der Dorferneuerung ein.*

*Darüber hinaus gehen von diesem Betrieb Staub- und Lärmimmissionen aus, die mit dem angrenzenden Wohnen unverträglich sind.*

*Da innerstädtisch keine Ersatzflächen in der benötigten Größe zur Verfügung stehen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel deshalb in ihrer Sitzung vom 22. November 2005 den Beschluss gefasst, gemäß § 12 Abs. 2 HLPG 2002 einen Antrag auf Abweichung von den planerischen Festsetzungen des Regionalplanes Südhessen, rechtskräftig seit dem 10. Dezember 1999, zuletzt geändert am 13. September 2004, zur Auslagerung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes zu stellen, um die Aussiedlung der Firma zu unterstützen und um damit auch eine zukunftsorientierte Entwicklung von Butterstadt in Richtung Wohnen einzuleiten.*

*Die Darstellung des Regionalplanes Südhessen 2000 weist den beanspruchten Aussiedlungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.*

Auszug aus der Stellungnahme Büro HTWW, 2014 / Begründung der Stadt Bruchköbel für den Antrag auf Abweichung vom Regionalplan 2000, Schreiben HTWW vom April 2014 an die Stadt Bruchköbel

## Regionalplanung / Regionaler Flächennutzungsplan

Die Stadt Bruchköbel hat in 2005/2006 die Zulassung von den Zielen des RPS 2000 für die Betriebsauslagerung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs Odenwäller in Butterstadt beantragt.

Der neue Standort befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Butterstadt an der Kreisstraße K 855.

Die Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen 2000 ist mit Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen vom 24.11.2006 unter folgenden Maßgaben zugelassen (Az. III 31.2 93d 02/03-16/06-, 7. Dezember 2006):

Für den neuen Standort im Außenbereich ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen in dem der Bereich als Sonderbaugbiet mit der Zweckbestimmung Garten- und Landschaftsbau festgesetzt wird. In der Zweckbestimmung bzw. in den textlichen Festsetzungen ist zu definieren, dass nur Betriebsanlagen und Vorhaben der Fa. Odenwäller zulässig sind.

Das Plangebiet ist in einzelne Betriebsbereiche einzuteilen, und zwar wie folgt:

- Kerngelände von 1,5 ha für bauliche Anlagen und Erschließungsflächen
- Ergänzungsgelände von 2,0 ha, in dem nur Lagerflächen und Erschließungsanlagen möglich sind.

Nach der Begründung zur raumordnerischen Entscheidung sind die übrigen Flächen für die gärtnerische Nutzung ca. (6,3 ha) vorgesehen, sog. Arrondierungsfläche für gartenbauliche Nutzung einschließlich Grün- und Ausgleichsflächen. Der Flächenbedarf wird insgesamt mit rd. 10 ha angesetzt.

Die beigefügte Skizze ist Bestandteil des Bescheides:



**Abbildung:** Übersichtsplan aus dem Abweichungsantrag (Quelle: Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stößt auf die kurze Gewinn“, HTWW Stand 13.02.2012)

## 2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst mit der Sonderbaugelände Garten- und Landschaftsbau die in der regionalplanerischen Entscheidung dargestellten Flächen Kerngelände, Ergänzungsgelände und Arrondierungsfläche sowie die bereits baurechtlich für die Fa. Odenwaller genehmigten Gebäude / Nutzungen im nördlichen Bereich an der K 855.

Damit wird der Anforderung der Stadt Bruchköbel entsprochen, die Gesamtfläche der vorgesehenen Betriebseinrichtungen der Fa. Odenwaller städtebaulich zu ordnen und im Hinblick auf etwaige Umweltauswirkungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan beurteilen zu können.

Der Bereich der bereits bestehenden Betriebseinrichtungen wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als SO 1 bezeichnet und umfasst im Wesentlichen den derzeitigen Bestand.

Der Bereich der großflächigen Betriebserweiterung mit dem betrieblichen Kerngelände, dem Ergänzungsgelände und der Arrondierungsfläche wird zur planerischen Abgrenzung als SO 2 bezeichnet:

Das Sondergebiet unterteilt sich insofern wie folgt:

**Sondergebiet SO 1:** Das Gebiet SO 1 umfasst den baurechtlich genehmigten Bestand an Lageranlagen für Schüttgüter, Erden und Komposte und sonstigen Betriebseinrichtungen; die genehmigte Betriebsfläche soll arrondiert werden und es sollen weitere Gebäude / Überdachungen errichtet werden können.

**Sondergebiet SO 2:** Das Sondergebiet SO 2 (Planung) umfasst mit einem Kerngelände, einem Ergänzungsgelände und einer Arrondierungsfläche alle für den Betrieb eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs erforderlichen Nutzungen in abgestufter Form, dessen Nutzungsintensität zu Mitte verdichtet ist.

Entsprechend der Festsetzung als Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“ dient das Gebiet der Unterbringung eines Betriebes des gewerbsmäßigen Garten- und Landschaftsbaus der Fa. Odenwaller einschließlich aller damit verbundenen Tätigkeiten, insbesondere der Bewirtschaftung von Böden, Erdaushub und Kompostprodukten, der Erzeugung von Komposten aus pflanzlichen Abfällen, der Errichtung von entsprechenden Betriebseinrichtungen sowie der Anlage von Pflanzbeeten und dergleichen.

Zulässig sind auf beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 Anlagen, die der Genehmigung nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) bedürfen, soweit die entsprechenden Mengenschwellen erreicht und überschritten werden. Die Anforderungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und der Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen nach § 1 Abs. 1 und 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind zu beachten. Soweit erforderlich, sind die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen nach Maßgabe der hier getroffenen bauleitplanerischen Festsetzungen vor Beginn der Betriebsaufnahme einzuholen.

In den textlichen Festsetzungen werden Art und Maß der baulichen Nutzungen für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 spezifisch geregelt. Festsetzungen, die Regelungscharakter sowohl für SO 1 als auch für SO 2 haben, sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan als GEMEINSAME FESTSETZUNGEN geregelt.

Grundlage der zeichnerischen und der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Beschreibung des Vorhabens (siehe Kapitel 4) und der zugrunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan der Fa. Odenwaller (siehe Anlage zur Begründung).

### 2.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet liegt ca. 650 m östlich von Butterstadt auf einer Feldflur. Im Plangebiet befinden sich die bereits genehmigten baulichen / betrieblichen Einrichtungen der Fa. Odenwaller.

Vom Geltungsbereich erfasst sind gemäß Plandarstellung auch die bereits baurechtlich genehmigten baulichen / betrieblichen Anlagen der Fa. Odenwaller an der K 855 (Lage überwiegend auf Gemarkung Butterstadt, Stadt Bruchköbel und teilweise auf Gemarkung Marköbel / Gemeinde Hammersbach), insbesondere eine Leichtbauhalle und Schüttboxen (überdacht / nicht überdacht) und weitere betriebliche Einrichtungen. Die Nutzung dieser Fläche soll gesichert und arrondiert werden.

Einbezogen in den Geltungsbereich ist auch der östliche Teil der Kreisstraße K 855 auf einer Länge von ca. 240 Metern, da in diesem Bereich aufgrund von Verkehrssicherungspflichten eine Linksabbiegespur planerisch mit zu berücksichtigen ist (Schreiben Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen, 26.04.2006, Akt. Zeichen 34b3-K855-006/02N1SL).

Der Geltungsbereich wird in seiner räumlichen Lage daher begrenzt:

- im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg, Flur 1 Fl. Nr. 116/3
- im Süden durch Flurstück Nr. 13
- im Osten durch die Flurstücke 1 – 8 der Gemarkung Neuberg und das Flurstück 14/3 der Gemeinde Hammersbach, Gemarkung Marköbel
- im Norden durch die Kreisstraße K 855

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst folgende Flächen auf der Gemarkung Butterstadt (Stadt Bruchköbel) und der Gemarkung Marköbel (Gemeinde Hammersbach):

Gemarkung Butterstadt	Landwirtschaftliche Flächen (einschl. Feldweg)	ca. 92.551 m <sup>2</sup>
Gemarkung Hammersbach	Landwirtschaftliche Flächen	ca. 12.543 m <sup>2</sup>
Gemarkung Hammersbach	Grundstück Kreisstraße K 855 (Flurstück 56/16)	ca. 3.000 m <sup>2</sup>
Gesamt Geltungsbereich		108.094 m <sup>2</sup>

### 2.2.1 Stadt Bruchköbel

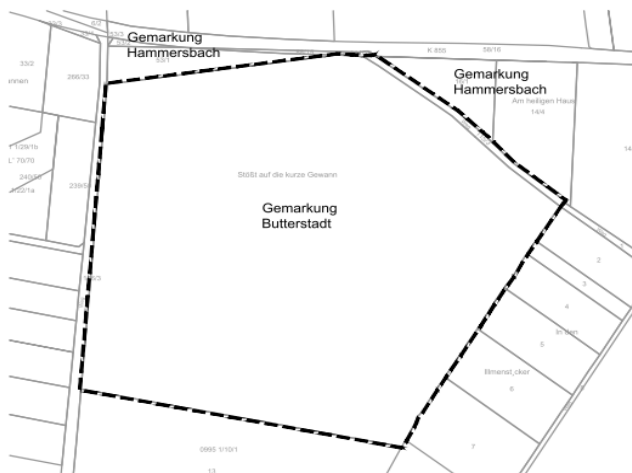
Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 11.11.2014 bzw. vom 05.11.2015 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Stößt auf die kurze Gewinn“ gefasst. Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgende Flächen:

#### Stadt Bruchköbel, Gemarkung Butterstadt

Flur 1, Flurstücke 34/1, 115/3 (Weg, teilweise)

Geltungsbereich Stadt Bruchköbel,  
Gemarkung Butterstadt (unmaßstäblich)  
Flur 1, Flurstück 34/1, 115/3 (Weg teilweise)

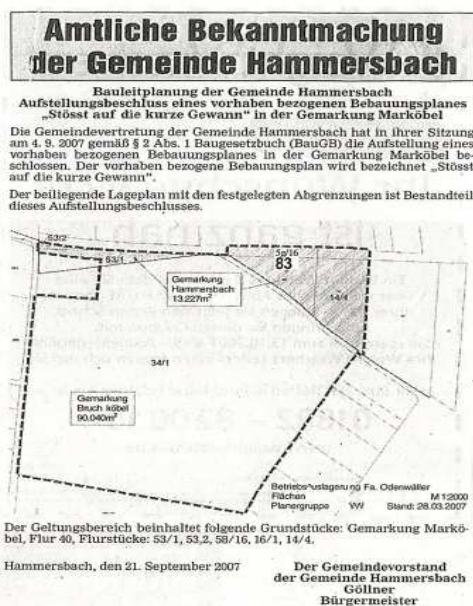


**Abbildung:** Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans „Stößt auf die kurze Gewinn“ / SO Garten- und Landschaftsbau, Fa. Odenwäler GmbH, Gemarkung Butterstadt, Stadt Bruchköbel, Aufstellungsbeschluss 2014

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses 2014 umfasst auch die bestehenden baurechtlich genehmigten Betriebseinrichtungen im Norden an der K 855. Damit entspricht bzw. umfasst der Geltungsbereich der Sondergebietes Garten- und Landschaftsbau für den Teil der Gemarkung Butterstadt grundsätzlich der Abgrenzung bzw. der Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen und dem Regionalem Flächennutzungsplan.

## 2.2.2 Gemeinde Hammersbach

Die Gemeinde Hammersbach hat mit Bekanntmachung vom 21.09.2007 dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stößt auf die kurze Gewinn“ gefasst. Der Geltungsbereich umfasst Flächen auf der Gemeinde Hammersbach, die über die getroffene Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen vom 24.11.2006 hinausgehen.

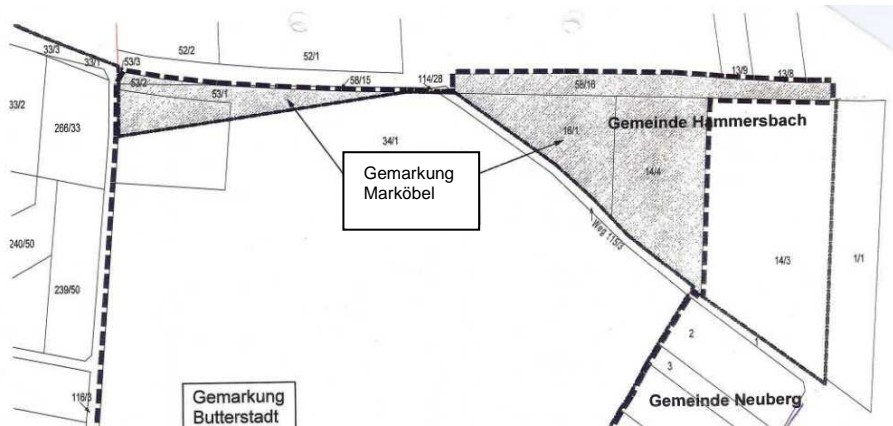


**Abbildung:** Aufstellungsbeschluss Gemeine Hammersbach, 21.09.2007

## Planstand 2016:

### Gemeinde Hammersbach, Gemarkung Marköbel

Flur 40, Flurstück 58/16, 16/1, 14/4, 53/1 und 53/2



**Abbildung:** Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stößt auf die kurze Gewinn“ / Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau, Fa. Odenwäller GmbH in der Gemarkung Marköbel, Gemeinde Hammersbach (Planstand 2016) Aus: Unterlagen Aufstellungsbeschluss Vorentwurf HTWW, 13.02.2012

Der im Aufstellungsbeschluss gefasste Geltungsbereich ist geringfügig zusammen mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB anzupassen. Dies betrifft den Bereich der K 855. Aufgrund der mit dem Amt für Straßen und Verkehrswesen Gelnhausen abgestimmten Verschiebung der Verkehrsanbindung auf das Hammersbacher Gemeindegebiet ergibt sich die neue Abgrenzung des Geltungsbereiches. Grundlage ist eine plantechnische Ausarbeitung der Linksabbiegespur durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH.

Der Geltungsbereich des Planvorhabens auf der Gemeinde Hammersbach ist nicht durch die Entscheidung der Regionalversammlung 2006 abgedeckt bzw. nicht im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellt. Entsprechend ist vorgesehen, parallel zum Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Regionalen Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen / zu ändern.

## 2.3 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Planvorhabens auf der Gemeinde Hammersbach ist nicht durch die Entscheidung der Regionalversammlung 2006 abgedeckt bzw. nicht im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellt. Entsprechend ist vorgesehen, parallel zum Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Regionalen Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen / zu ändern.



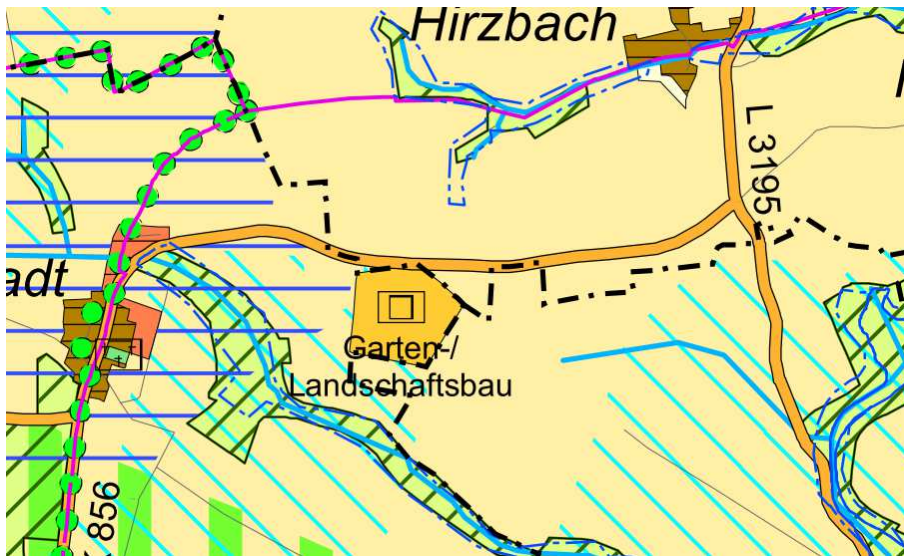


Abbildung: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010

### 3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1217)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans orientieren sich an § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie an der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Nach § 12 (3) BauGB besteht allerdings keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB, die Baunutzungsverordnung sowie die Planzeichenverordnung.

## 4 Beschreibung des geplanten Vorhabens

### 4.1 Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet wird derzeit ganz überwiegend als Ackerland genutzt. Im Norden finden sich die bereits vorhandenen Betriebseinrichtungen der Fa. Odenwäller.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet oder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet oder sonstigem Schutzgebiet. Im Weiteren wird zur derzeitigen Bestandsituation auf den Umweltbericht verwiesen.

### 4.2 Beschreibung des geplanten Vorhabens, Vorhaben- und Erschließungsplan

Das geplante Vorhaben umfasst alle für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb erforderlichen Gebäude, Anlagen und Betriebseinrichtungen. Diese sind insbesondere

- Betriebs- und Lagerhallen
- Betriebsleitergebäude
- Verwaltung, Magazin, Verkaufsräume
- Gebäude für Werkstatt, Maschinen, Mitarbeiter
- Lagerflächen, Boden, Überdachungen für Mieten / Materialien
- Hofflächen
- Sonstige Betriebliche Einrichtungen

Das gesamte Gelände ist eingegrünt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die K 855; entsprechende Zufahrten / Anbindungen sind geplant.

Der Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist in **Anlage** beigefügt.



Abbildung: Ausschnitte aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Fa. Odenwäller (siehe Anlage)

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB)

### 5.1 Sondergebiet

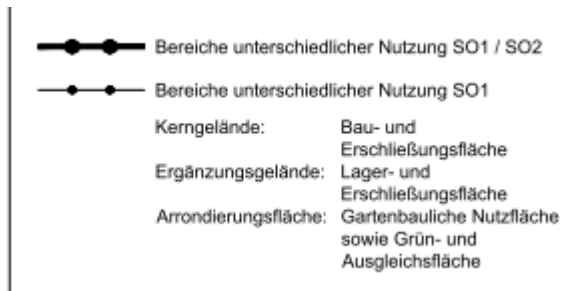
Der Geltungsbereich soll als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ festgesetzt werden, weil keine der übrigen Nutzungsarten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO die vorgesehene Nutzung zulässt bzw. hinreichend erfasst. Als Sondergebiet „Garten- und Landschaftsbau“ dient das Gebiet der Unterbringung eines Betriebes des gewerbsmäßigen Garten- und Landschaftsbaus einschließlich aller damit verbundenen Tätigkeiten, insbesondere der Bewirtschaftung von Böden, Erdaushub und Kompostprodukten, der Erzeugung von Komposten aus pflanzlichen Abfällen, der Errichtung von entsprechenden Betriebseinrichtungen sowie der Anlage von Pflanzbeeten und dergleichen.

Das **Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau** gliedert sich – auch im Hinblick auf die textlichen / zeichnerischen Festsetzungen - wie folgt:

**Sondergebiet SO 1:** Bestand – Lageranlage für Schüttgüter, Erden und Komposte

**Sondergebiet SO 2:** Planung – Garten- und Landschaftsbaubetriebsfläche mit Kerngelände, Ergänzungsgelände und Arrondierungsgelände

Die beiden Sondergebiete sind in den zeichnerischen Festsetzungen wie folgt gekennzeichnet / gegeneinander abgegrenzt:



Art und Maß der baulichen Nutzungen sind für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 spezifisch in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geregelt. Festsetzungen, die Regelungscharakter sowohl für SO 1 als auch für SO 2 haben, sind in den textlichen Festsetzungen unter A.IV GEMEINSAME FESTSETZUNGEN zu SO 1 und SO 2 sowie unter B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN und unter C. HINWEISE getroffen.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Die Art der Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Garten- und Landschaftsbau entspricht der landesplanerischen Entscheidung auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen 2000 (RPS) vom 07. Dezember 2006 und entspricht (für die Gemarkung Butterstadt) der zeichnerischen Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan.

### 5.2.1 Zugelassene Nutzungen in SO 1

Folgende Nutzungen sollen im Sondergebiet SO 1 zugelassen werden:

- die Errichtung und der Betrieb / die Bewirtschaftung von Büro-, Betriebs- und Werkstattgebäuden und von Verkaufsräumen,
- b. die Errichtung und der Betrieb von Lager- und Betriebshallen und Überdachungen für die Unterstellung von Maschinen, Geräten, Materialien aller Art und Baugeräten
  - c. die Behandlung und Lagerung von Grünabfällen, Komposten, naturbelassenem Holz (Stamm- und Wurzelholz) und Böden und sonstigen mineralischen Abfällen, die Erzeugung von Kompost und Holzhackschnitzeln
  - d. die Anlage von Lägern, Schüttboxen und Überdachungen
  - e. die Errichtung einer Windkraftanlage für die Eigenstromversorgung
  - f. die Herstellung von befestigten Erschließungs-, Hof- und Verkehrsflächen sowie befestigte Stellflächen für Betriebsfahrzeuge und -geräte aller Art, Container- und sonstige befestigte (Außen-) Lagerflächen für dem Betrieb dienenden Materialien / Stoffen,
  - g. dem Betrieb im Übrigen dienende bauliche und technische Anlagen und Einrichtungen (z.B. Rückhalteanlagen, Entwässerungsanlagen)

Die zugelassenen Nutzungen nach ihrer Art sind erforderlich für einen geordneten und wirtschaftlichen Betrieb eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens.

Hinweis: Die Zulässigkeit der Nutzung wie beschrieben richtet sich im Einzelfall bei Überschreitung der Mengenschwellen nach der 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung und den einschlägigen Verwaltungsvorschriften (insbesondere TA Luft und TA Lärm in der jeweils aktuellen Fassung).

### 5.2.2 Zugelassene Nutzungen in SO 2

Folgende Nutzungen sollen im Sondergebiet SO 2 zugelassen werden:

- a. die Errichtung und der Betrieb / die Bewirtschaftung von Büro-, Betriebs- und Werkstattgebäuden und von Verkaufsräumen sowie Wohngebäude für Leitungs- und Betriebspersonal,
- b. die Errichtung und der Betrieb von Lager- und Betriebshallen und Überdachungen für die Unterstellung von Maschinen, Geräten, Baumaterialien und Baugeräten sowie für die Behandlung und Lagerung von Komposten, Böden und zu verarbeitenden pflanzlichen und mineralischen Abfällen,
- c. die Errichtung einer Holzhackschnitzel-Heizungs- / Energieanlage für die Eigenversorgung,
- d. die Anlage und der Betrieb von Mieten und Lägern für die Behandlung und Kompostierung von Grünabfällen, naturbelassenen Holz und sonstigen organischen Reststoffen für die Erzeugung von Kompost und Holzhackschnitzeln und sonstigen Gartenbauprodukten,
- e. die Anlage und der Betrieb von Mieten und Lägern für die Annahme- und Behandlung von Böden und sonstigen mineralischen Abfällen zum Zwecke der Herstellung von Boden- und Pflanzsubstraten für den Garten- und Landschaftsbau,
- f. die Herstellung von befestigten Erschließungs- und Verkehrsflächen sowie befestigte Stellflächen für Betriebsfahrzeuge und -geräte aller Art, Container- und sonstige befestigte (Außen-) Lagerflächen für dem Betrieb dienenden Materialien / Stoffen,
- g. die Anlage von Pflanzbeeten und Pflanzflächen aller Art für den gewerblichen Erwerbsgartenbau; einschließlich die Anlage von unbefestigten Boden-/Kompost- und Pflanzflächenmieten und Lagerflächen und zugehörigen Betriebswegen,
- h. dem Betrieb im Übrigen dienende bauliche und technische Anlagen und Einrichtungen (z.B. Kleinklär- / Pflanzenkläranlage),
- i. Flächen (Wasserflächen) und Anlagen für die Wasserwirtschaft (z.B. Rückhalteeinrichtungen im erforderlichen Umfang)

Die Profilierung des Geländes im hierfür notwendigen / erforderlichen Umfang und die Anlage von Stützmauern und befestigten Böschungen im Kern- und Ergänzungsgelände ist zulässig.

**Die Nutzungen sind abgestuft gemäß der Einteilung des Sondergebietes wie folgt zulässig:**

Kerngelände (KG): Auf dem Kerngelände sind alle oben unter Ziffer 1.1 Buchstabe **a) bis i)** genannten Nutzungen zulässig. Auf Gebäuden ist die Anlage von Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

Ergänzungsgelände (EG): Auf dem Ergänzungsgelände sind die oben unter Ziffer 1.1, Buchstabe **d bis i)** aufgeführten Nutzungen zulässig. Soweit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich, sind im Ergänzungsgelände auch Überdachungen von Lager- und Mietenflächen zulässig sowie im untergeordneten Maße dem Betrieb im Übrigen dienende bauliche und technische Anlagen und Einrichtungen.

Arrondierungsgelände (AG): Auf der Arrondierungsfläche sind gewerbliche gartenbauliche Nutzungen zulässig, insbesondere die Anlage von Pflanzbeeten und Pflanzflächen (Ziffer 1.1, Buchstabe **g)** aller Art. Zulässig sind weiterhin im erforderlichen Umfang Erschließungs- und Verkehrsflächen für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb (Ziffer 1.1, Buchstabe **f)** sowie Flächen und Anlagen für die Wasserwirtschaft (Ziffer 1.1, Buchstabe **i)**).

Mit der Gliederung des Sondergebietes und der Nutzungszuordnung wird der der landesplanerischen Entscheidung auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen 2000 (RPS) vom 07. Dezember 2006 entsprochen. Die Nutzungsabstufungen ordnen das Plangebiet sinnvoll und lassen eine Einbindung in das Landschaftsbild zu. Die wesentlichen Gebäude und baulichen Einrichtungen konzentrieren sich auf das Kerngelände. Im Ergänzungsgelände sind im begrenzten Umfang Überdachungen zulässig, da eine Grünabfallkompostierung (Kompostmieten) und die Bewirtschaftung von Komposten aus betrieblicher Sicht einen emissionsärmeren und besser kontrollierbaren Betrieb zulässt (Vermeidung von Vernässungen, der Mieten Reduzierung von Geruchsemissionen, Reduzierung Prozesswassermengen etc.).

Das Arrondierungsgelände stellt mit seinen betrieblichen Einschränkungen einen Puffer bzw. eine Übergangszone zur umgebenden Landschaft dar.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen den Erfordernissen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes Rechnung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässige überbaubare Grundfläche insgesamt und für Gebäude und Bauwerke sowie die Höhe der baulichen Anlagen:

#### 5.3.1 Sondergebiet SO 1

Das Sondergebiet 1 umfasst bereits genehmigte bauliche / betriebliche Anlagen. Folgende Baugenehmigungen und naturschutzfachliche Eingriffsgenehmigungen liegen vor:

- Baugenehmigung: Neubau eines Lagerplatzes und einer Leichtbauhalle, Az. 00606-12
- Baugenehmigung / Nachtrag zur Baugenehmigung Az. 00606-12 vom 05.09.2014 (Az. 01618-2013-29): Schüttboxen und Containerüberdachung, Solaranlage und Windrad
- Baugenehmigung, Ergänzung zur Baugenehmigung Az. 01618-13: Neubau eines Speicherbeckens (Az. 03509-2014-29)
- Nachtrag zur Baugenehmigung Az. 01618-13: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Lageplan mit Darstellung der Lage der Ausgleichsflächen

Im SO 1 soll eine Verdichtung/Optimierung der Nutzung durch zusätzliche Gebäude / Hallenbauwerke nach folgenden textlichen Festsetzungen zulässig sein:

Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO bzw. § 16 Abs. 2 Nr. 1.): Das Sondergebiet SO 1 umfasst eine Fläche von ca. 7.740 m<sup>2</sup>. Die zulässige überbaubare Grundfläche GR für bauliche Anlagen, einschließlich aller Verkehrs- und Lagerflächen, beträgt 7.740 m<sup>2</sup>; davon sind an Dachflächen für Gebäude und Überdachungen insgesamt 3.200 m<sup>2</sup> zulässig.

In die Grundfläche sind die erforderlichen Stellflächen, Verkehrsflächen und Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der in der zeichnerischen Festsetzung dargestellten Sondergebietsfläche 1 mit eingerechnet.

#### Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximalen Höhen der baulichen Anlagen wie folgt bestimmt: Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Hallenbauwerke, sonstige Lager-Gebäude) beträgt 8 Meter über GOK. Wände von Schütt- und Lagerboxen dürfen maximal fünf Meter hoch sein. Die Höhe der Windkraftanlage ist begrenzt auf 12 Meter über GOK

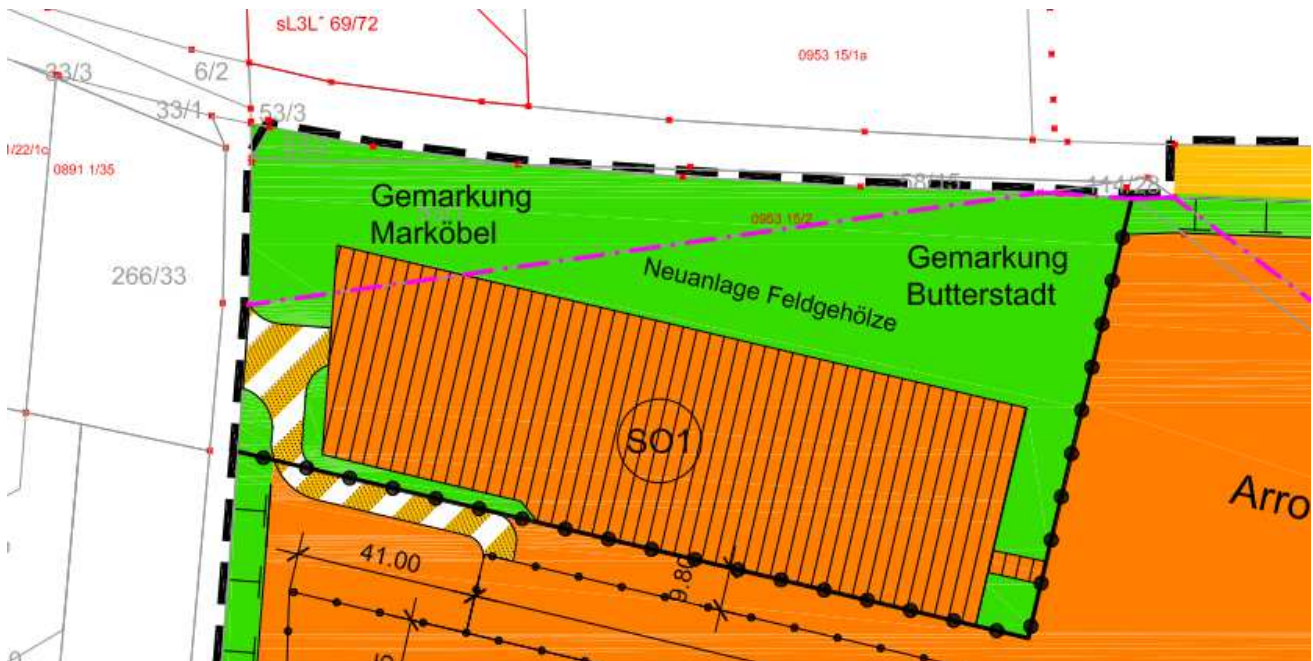
Die GOK ist mit 164,57 Meter üNN als Bezugspunkt definiert.

#### Begründung für die zulässige Grundfläche

Bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche wird die Kappungsgrenze von 0,8 der GRZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten, wie es § 17 Abs. 2 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen zulässt. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben, da die Planfläche im Bereich des Sondergebietes SO 1 weitestgehend eingegrünt ist (siehe nachfolgende Abbildung) und einen anteilig hohen Flächenanteil ausweist (ca.-Angaben):

Planbereich SO 1, gesamt	<b>16.151 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Sondergebiet SO 1	7.736 m <sup>2</sup>	47,9 %
Grünfläche / Neuanlage Feldgehölze, Hecken: Fläche für Maßnahmen zum Erhalt und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8.013 m <sup>2</sup>	49,6 %
Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung	402 m <sup>2</sup>	2,5 %

Der Überschreitung im vorstehenden Fall stehen keine öffentlichen Belange entgegen, zumal für die Fläche bereits Baugenehmigungen im dargestellten Umfang vorliegen.



**Abbildung:** Ausschnitt aus der Plandarstellung / Zeichnerische Festsetzung SO 1

### 5.3.2 Sondergebiet SO 2

Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO bzw. § 16 Abs. 2 Nr. 1.)

Die überbaubare Grundfläche trägt der städtebaulichen Abstufung des Plangebietes einerseits und den betrieblichen Anforderungen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes durch die textlichen Festsetzungen wie folgt Rechnung:

Kerngelände: Die zulässige überbaubare Grundfläche GR für bauliche Anlagen beträgt  $0,8 * 17.500 \text{ m}^2 = 14.000 \text{ m}^2$ . Die maximal zulässige Gebäudegrundfläche aller Gebäude im Kerngebiet darf  $6.000 \text{ m}^2$  (ca. 35 % des Kerngeländes) nicht übersteigen.

Die übrigen Flächen (nicht überbauten Flächen) sind als Garten- oder Pflanzflächen für den Garten- und Landschaftsbau oder als Grünflächen (ohne Pflanzbindung) zu nutzen.

Ergänzungsgelände: Die zulässige überbaubare Grundfläche GR auf dem Ergänzungsgelände für befestigte Verkehrs-, Lager- und sonstige befestigte Flächen beträgt  $0,8 * 20.000 \text{ m}^2 = 16.000 \text{ m}^2$ .

Die überbaubaren Grundflächen dürfen versiegelt / befestigt werden; die Errichtung von Überdachungen für Kompostmieten / -lagerflächen mit festen Bedachungen ist auf diesen Flächen mit einer Grundfläche von bis zu maximal  $0,2 * 20.000 = 4.000 \text{ m}^2$  zulässig.

Die übrigen überbaubaren Flächen / Flächenbefestigungen sind als wassergebundene Decken oder aus sonstigen versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Die übrigen Flächen (nicht überbauten Flächen) sind als Garten- oder Pflanzflächen für den Garten- und Landschaftsbau oder als Grünflächen (ohne Pflanzbindung) zu nutzen.

Arrondierungsfläche: Innerhalb der Arrondierungsfläche sind ca.  $4.000 \text{ m}^2$  befestigte / versiegelte Verkehrs- und Erschließungsflächen für die interne Erschließung des Betriebsgeländes und die Anbindung die K 855 zulässig.

$10.000 \text{ m}^2$  sind als Grünstreifen, Alleen sowie Muster- und Schaugärten anzulegen.

Auf den übrigen Flächen sind die Anlage von Pflanzbeeten und Pflanzflächen aller Art für den gewerblichen Erwerbsgartenbau zulässig, einschließlich der Anlage von auf unbefestigten Flächen errichteten Boden-/Kompost- und Pflanzflächenmieten und Lagerflächen und zugehörigen (wassergebundenen) Betriebswegen. Zulässig sind weiterhin im erforderlichen Umfang notwendige Wasserflächen und Anlagen für die Wasserwirtschaft.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO): Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Kerngelände: Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen / Gebäude beträgt 15 Meter (begrenzt auf eine Gebäudegrundfläche von 4.000 m<sup>2</sup>) und 13 Meter (begrenzt auf eine Gebäudegrundfläche von 2.000 m<sup>2</sup>) über GOK. Die GOK ist mit 156,00 Meter üNN als Bezugspunkt definiert.

Ergänzungsgelände: Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Überdachungen für Kompostmieten / -lagerflächen) beträgt 7,5 Meter über GOK. Die GOK ist mit 156,00 Meter üNN als Bezugspunkt definiert.

Ausnahmen gelten für Abgas-/Abluftkamine und sonstige technische Aggregate. Deren zulässige Bauhöhe bestimmt sich nach den Regelungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft bzw. nach technischen Erfordernissen.

Mit den textlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundfläche, der zulässigen Gebäudegrundfläche und der Höhe der baulichen Anlagen sind die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen eindeutig definiert.

#### **5.4 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Entsprechend den Erfordernissen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes wird keine Bauweise festgesetzt. Die baulichen Anlagen können gemäß den einschlägigen Vorschriften (insbesondere zum Immissionsschutz und den Anforderungen der Betriebsabläufe und der verkehrlichen Abwicklung für den An- und Abtransport der Brennstoffe und Reststoffe) auf den überbaubaren Flächen angeordnet werden. Die Festsetzung ermöglicht ein erforderliches Maß an (der notwendigen) Flexibilität für die abschließende Layoutplanung und die Entwicklung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs.

#### **5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Soweit für bestimmte Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände SO 1 und SO 2 der Anwendungsbereich der 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) greift bzw. die Mengenschwellen nach der 4. BImSchV erreicht bzw. überschritten werden, ist vor Betriebsaufnahme eine entsprechende immissionsschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Aufgrund der Abstände zu den nächst gelegenen Siedlungsgebieten und unter Beachtung von Emissionsminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die nächstgelegenen Siedlungsbereiche zu erwarten, siehe hierzu auch den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der abschließende Nachweis ist dann im Einzelfall im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die konkrete Anlage zu führen.

#### **5.6 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Gemäß § 1a (3) BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abschließend im Bauleitplanverfahren zu erarbeiten und in die Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist gemäß der Kompensationsverordnung durchzuführen. Die Anforderungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen und der Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen nach § 1 Abs. 1 und 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind zu beachten.



## **5.6.1 Flächen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **5.6.1.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**

#### Sondergebietsbereich SO 1:

Im Sondergebietsbereich SO 1 ist in der zeichnerischen Festsetzung / Plandarstellung eine Fläche zum Schutz und Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Maßnahmenfläche umfasst eine Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> und deckt weitestgehend die mit Baugenehmigung vom Az. 01618-13 festgesetzte Eingriffs- / Ausgleichsfläche ab (Nachtrag zur Baugenehmigung Az. 01618-13: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Lageplan mit Darstellung der Lage der Ausgleichsflächen). In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist diese bereits festgesetzte Ausgleichsfläche als Ausgangszustand in die Bilanzierung des Planungsraums einzustellen; siehe hierzu den Umweltbericht.

Die Maßnahmenfläche ist als Feldgehölz anzulegen; die zulässigen Pflanzen sind in den textlichen Festsetzungen (Anhang) aufgeführt.

#### Sondergebiet SO 2:

Im Sondergebietsbereich SO 2 ist in der zeichnerischen Festsetzung / Plandarstellung eine umfassende Eingrünung mit einem 8 Meter breiten Pflanzstreifen (ca. 7.880 m<sup>2</sup>) als Maßnahmenfläche festgesetzt. Diese dient als Eingrünung und Puffer zur Feldflur und wertet das Plangebiet durch Feldgehölz-/Heckenstrukturen und Baumpflanzungen auf. Durch die festgesetzte Lage der Einfriedung / Einzäunung auf der Innenseite des Plangebietes ist eine landschaftsgerechte Einbindung möglich. Die festgesetzte Bodenfreiheit der Einfriedung von 0,20 Meter ermöglicht Kleinsäugern eine Durchlässigkeit.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht dargestellt. Danach ergibt sich für das gesamte Plangebiet ein Ausgleichsdefizit von 185.880 Biotopwertpunkten.

### **5.6.1.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes**

Zum Ausgleich des Biotopwertdefizits sollen externe Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, d.h. Maßnahmen außerhalb des Planbereiches. Die zum Ausgleich erforderlichen Flächen und Maßnahmen sind im Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführt.

Der Nachweis und die dauerhafte Sicherung der Flächen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind über das Instrument eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB geregelt (Rixner/Biedermann/Steger/Bothe, PK BauGB, § 9 BauGB, Rd. 111, 2010 und Rixner, § 11 BauGB, Rd. 30).

Alle vorgesehenen Ausgleichsflächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass eine Umsetzung gesichert ist.

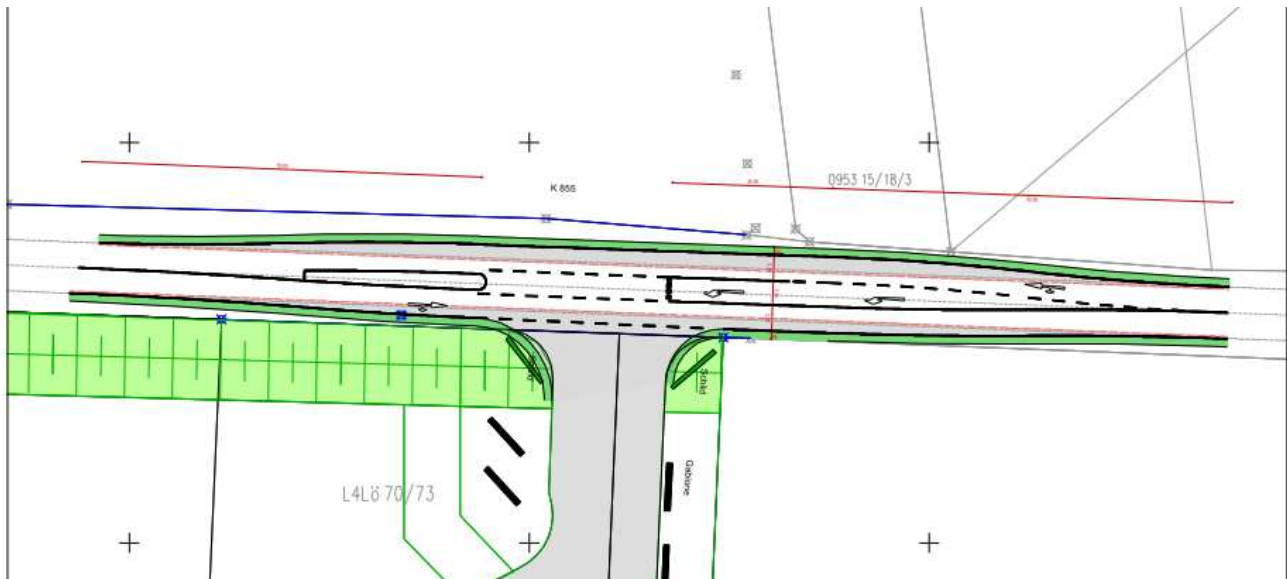
## **5.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Im Plangebiet sind Flächen für die Wasserwirtschaft im erforderlichen Umfang zulässig. Die Größe / Auslegung der Fläche bestimmt sich nach der technischen Auslegung / Dimensionierung nach den Regeln der Technik und ist im Zusammenhang mit der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zu ermitteln (siehe Ziffer 6)

## **5.8 Verkehrliche Anbindung / Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die verkehrliche Erschließung ist über die K 855 gesichert. Die Anbindung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Straßen- und Verkehrswesen zu planen und auszuführen. Die Festsetzung des Geltungsbereichs berücksichtigt dies. Eine Vorabstimmung hat in 2007 stattgefunden mit dem Ergebnis, dass eine Linksabbiegespur in das Bebauungsplanverfahren aufzunehmen ist.

Der Geltungsbereich berücksichtigt dies.



**Abbildung:** Planungskonzept Anbindung an die K 855, IMB-Plan, 24.08.2007

## 5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO

Um die gestalterisch positive Wirkung des Grünstreifens entlang der Grundstücksgrenzen nicht durch die erforderlichen Einfriedungen zu schmälern, sind diese innerhalb der Bepflanzung zu errichten.

Die Regelungen zu den Werbeanlagen dient dazu, hierzu klare Vorgaben aus städtebaulicher Sicht zu machen und insbesondere etwaige Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Fernwirkung zu vermeiden.

## 6 Wasserwirtschaftliche Belange, wasserrechtliche und –fachliche Belange

Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete sowie Oberflächengewässer sind nicht durch das Vorhaben betroffen.

Eine Gefährdung des Grundwassers sowohl durch die geplante Nutzung (Einhaltung der einschlägigen Regelungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß der Anlagenverordnung VAWS) ist nicht ersichtlich; besondere Gefährlichkeitsmerkmale für den Grundwasserschutz sind nicht gegeben.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten / abgedichteten Dach- und Verkehrs- und Hofflächen darf nach entsprechender Rückhaltung, Vorbehandlung und Drosselung in den Vorfluter „Riedbach“ eingeleitet werden. Grundlage hierfür ist eine vorliegende Einleiteerlaubnis für den SO1-Bereich, siehe unten.

### Sondergebiet SO 1 (Bestand):

Grundlage für die Entwässerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist die für das Sondergebiet bestehende Wasserrechtliche Erlaubnis vom 24.07.2014 des Main-Kinzig-Kreises, Amt für Umwelt, Naturschutz und ländlicher Raum – Abteilung Wasser- und Bodenschutz. Diese schließt die naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung mit ein.

Die Erlaubnis berücksichtigt eine zu überbauende Fläche von 6.800 m<sup>2</sup> und von 1.016 m<sup>2</sup> Dachflächen und eine Einleitmenge von 2 l/s.

Für den Anschluss der zusätzlichen Flächen gemäß den Festsetzungen zum SO 1 gemäß A.II.2 hat der Vorhabenträger beim Amt für Umwelt, Naturschutz und ländlicher Raum – Abteilung Wasser- und Bodenschutz, Main-Kinzig-Kreis, eine neue Erlaubnis zu beantragen. Diese soll im Verfahrensverlauf in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde vom Vorhabenträger mit dem Ziel der Erweiterung beantragt werden.

Die in dieser wasserrechtlichen Erlaubnis festgesetzten Auflagen und Bedingungen sind verbindlich zu beachten und sind im Anhang zu dieser Begründung beigefügt.

Die wasserrechtliche Erlaubnis schließt die Ableitung/Durchleitung durch die unterliegenden Grundstücke

- Gemarkung Rüdigheim, Flur 18, Flurstück 13 (Land Hessen)
- Gemarkung Butterstadt, Flur 1, Flurstück 118/2 (Stadt Bruchköbel)
- Gemarkung Butterstadt, Flur 1, Flurstück 45 (privat)

und die Einleitung in den Riedbach im Bereich Flur 1, Flurstück 124/3, Gemarkung Butterstadt, Stadt Bruchköbel, mit ein. Der Vorhabenträger hat – soweit noch nicht vorliegende – entsprechende privatrechtliche Gestattungen für die Leitung zu erwirken.

Sondergebiet SO 2: Der Vorhabenträger hat für die Dach-, Verkehrs- und Hofflächen für das Sondergebiet SO 2 bzw. für diese zusätzlichen Flächen eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den Riedbach zu beantragen. Die in der Wasserrechtlichen Erlaubnis vom 24.07.2014 festgesetzten Auflagen, Bedingungen und Hinweise sind zu beachten.

Dem Vorhabenträger stehen ausreichend große Flächen im Bereich der Arrondierungsfläche zu Verfügung, um auch für die zusätzlichen abflusswirksamen Flächen die erforderlichen Rückhalte-/Speichervolumina bereitstellen zu können. Insofern geht der Vorhabenträger zunächst davon aus, dass die genehmigte Einleitmenge von 2 l/s auch weiterhin eingehalten werden kann. Wie groß die erforderlichen Rückhaltesysteme sein werden, kann erst im weiteren Planungsverlauf (konkrete Bauplanungen) ermittelt werden.

Im Übrigen ist in den Festsetzungen zum B-Plan geregelt, dass die Auflagen und Bedingungen aus der wasserrechtlichen Erlaubnis für SO 1 vom 24.07.2014 auch für das übrige Plangebiet und die daraus resultierenden wasserwirtschaftlichen Maßnahmen einzuhalten sind. Insofern ist auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf das Oberflächenwassersystem des Riedbaches zu rechnen.

Häusliches und betriebliches Abwasser und schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist in die öffentliche Kanalisation (Ortskanalisation, vorhandener Sammler DN 250 nach Neuberg) über eine Druckleitung einzuleiten. Die Anschlussbedingungen, insbesondere Lage des Anschlusspunktes und Einleitmenge (Rückhaltung und Drosselung) sind mit der Stadt Bruchköbel abzustimmen.

Die Trasse für den Abwasserkanal ist mit der Trassenführung für die Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers abzustimmen bzw. soweit möglich sind beide Leitungen in einem gemeinsamen Leitungsraben zu führen. Die entsprechenden Erlaubnisse sind vom Vorhabenträger einzuholen.

## **7 Alternativenprüfung**

Standortalternativen sind bereits ausführlich im landesplanerischen Abweichungsfahren geprüft worden. Insgesamt sind acht Standortalternativen geprüft worden. Einer der Gründe, der zur Auswahl des aktuellen Standortes beigetragen hat, war die topographische Beschaffenheit. Das Gelände liegt in einer Senke, wodurch eine Höhenabstufung möglich ist. Dies wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Nach der Standort-Alternativenprüfung bietet sich die vorgesehene Fläche vorrangig für die Aussiedlung des Betriebes an. Weitere Erkenntnisse zwischenzeitlich über andere in Betracht kommende Standorte liegen nicht vor.

## **8 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Eigentümer der Grundstücke ist die Vorhabenträgerin. Bodenordnende Maßnahmen sind insofern nicht erforderlich.

## 9 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (§ 9 (8) BauGB)

Die für die Gemeinde (Stadt Bruchköbel und Gemeinde Hammersbach) entstehenden Kosten für die Durchführung/Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans werden vom Vorhabenträger übernommen. Für die Realisierung und Erschließung der geplanten Anlage entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 10 Statistische Angaben

Gemarkung Butterstatt	Landwirtschaftliche Flächen (einschl. Feldweg)	ca. 92.551 m <sup>2</sup>
Gemarkung Hammersbach	Landwirtschaftliche Flächen	ca. 12.543 m <sup>2</sup>
Gemarkung Hammersbach	Grundstück Kreisstraße K 855 (Flurstück 56/16)	ca. 3.000 m <sup>2</sup>
Gesamt Geltungsbereich		108.094 m <sup>2</sup>

Detailaufgliederung der Nutzungen im Plangebiet:

Flächenbilanz:

7	<b>Bereich SO 1 (Bestand Lageranlagen für Schüttgüter, Erde und Komposte)</b>	<b>~16.151 m<sup>2</sup></b>
	-SO 1 Sondergebietsfläche	~7.736 m <sup>2</sup>
	-Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	~402 m <sup>2</sup>
	-Grün- / Ausgleichsfläche (Neuanlage Feldgehölze, Hecken)	~8.013 m <sup>2</sup>
	<b>Bereich SO 2 (Garten- und Landschaftsbaubetrieb)</b>	<b>~88.943 m<sup>2</sup></b>
	-SO 2 Sondergebietsfläche	~79.595 m <sup>2</sup>
	-Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	~1.467 m <sup>2</sup>
	-Maßnahmenfläche für Natur- und Landschaft	~7881 m <sup>2</sup>
	<b>Bereich Sondergebiete SO 1+2 gesamt</b>	<b>~105.094 m<sup>2</sup></b>
	<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>~3.000 m<sup>2</sup></b>
	<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>~108.094 m<sup>2</sup></b>

## 11 Zeichnerische Darstellungen / Festsetzungen des Bebauungsplanes

Siehe beigefügter Planteil / Zeichnerische Festsetzungen.

Anhang:

Wasserrechtliche Erlaubnis vom 24.07.2014 (Auszug)