



Marktgemeinde Hilders

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Firma MS-Befestigungselemente“ im OT Dietges

Begründung

Fassung

02/2025

Vorentwurf

Verfahrensübersicht:

Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firma MS-Befestigungselemente“ (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss der Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs.2 BauGB)

Durchführung der Formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung des Planentwurfs als Satzung

Bekanntmachung des Inkrafttretens

Ansprechpartner:



PLANWERK

KH Planwerk GmbH

Bergstraße 7, 36100 Petersberg

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Verfahrensstand	4
1.3	Rechtliche Grundlagen	4
1.4	Räumliche Lage des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	4
1.5	Planungsrechtliche Situation	4
1.6	Städtebauliche Konzeption	6
1.7	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
2	INHALT UND FESTSETZUNGEN	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	8
2.3	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	8
2.4	Grünordnerische Festsetzungen	8
2.5	Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz	9
2.6	Gestaltungsvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
2.7	Sonstige Hinweise / Empfehlungen	10
3	BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE	11
4	IMMISSIONSSCHUTZ - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (GEM. § 9 (1) NR. 4 BAUGB)	12
5	KLIMASCHUTZ	12
6	ALTABLAGERUNGEN UND ALTLASTEN	13
7	WASSERWIRTSCHAFT UND GRUNDWASSERSCHUTZ	13
8	DENKMALSCHUTZ	14
9	BODENORDNUNG	14
10	KOSTEN	14

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Vorhabenträger und Eigentümer, die Firma Schiebelhut MS-Befestigungselemente ist ein ortsansässiges Unternehmen mit Firmensitz im Ortsteil Dietges in der Marktgemeinde Hilders. Die Firma MS-Befestigungselemente gehört zu den führenden Industrienagelproduzenten in Deutschland. Aufgrund der stetig wachsenden Auftragslage und notwendigen Optimierung der Betriebsabläufe ist eine Erweiterung der bestehenden Fertigungshalle, um eine weitere Produktionshalle im direkten Anschluss an die Bestandsbebauung geplant.

Für den Standort bzw. Geltungsbereich im Ortsteil Dietges liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die hier vorhandenen Gebäude und Nutzungen sind jedoch baurechtlich genehmigt.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll hier am Standort erstmals Planrecht für eine Weiterentwicklung des Gewerbestandes und des Betriebs des Vorhabenträgers geschaffen werden.

Der Geltungsbereich der Gewerbeflächen ist bereits voll erschlossen. Das Plangebiet wird südlich sowie westlich durch die „Wasserkuppenstraße“ begrenzt, von der aus die Erschließung des Gebietes erfolgt. Östlich wird das Plangebiet durch einen Bach, den „Brandbach“ begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Fläche von rd. 7.096 m² umfasst das bestehende Firmengelände mit den bereits baurechtlich genehmigten Bestandsgebäuden sowie die daran südöstlich angrenzende Freifläche.

Der Geltungsbereich ist der anliegenden Übersichtskarte zu entnehmen, er umfasst die Flurstücke 1/2 und 1/3, Flur 7 der Gemarkung Dietges.

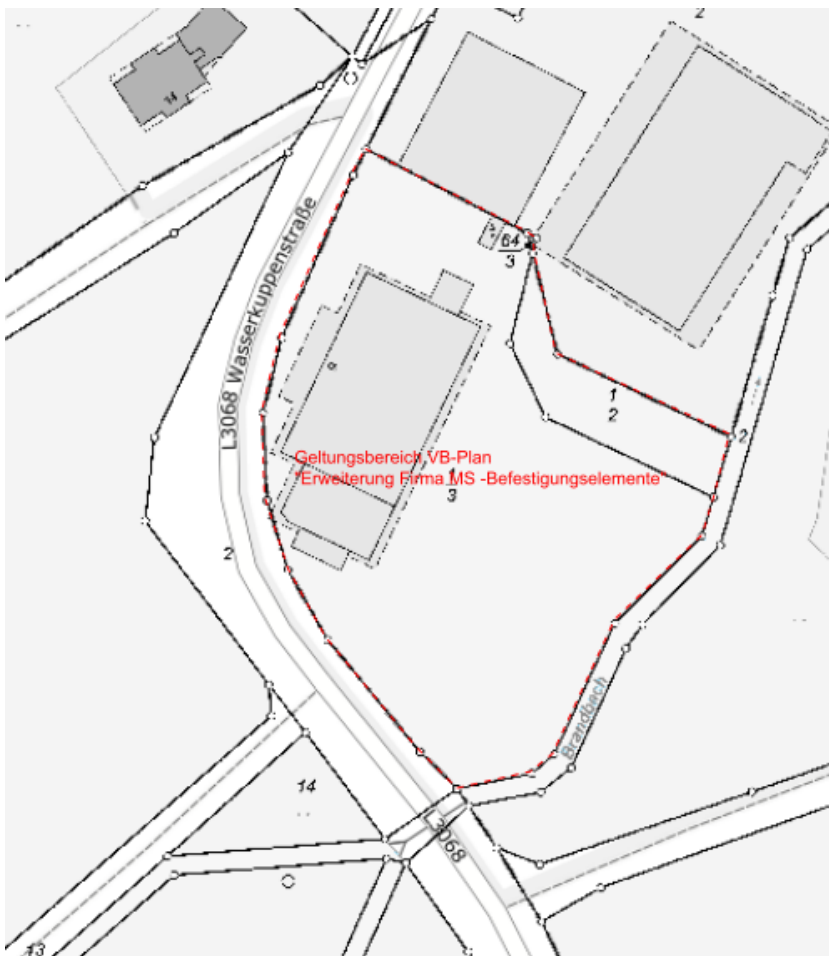


Abb. 1: Lage Geltungsbereich VB-Plan

1.2 Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Kosten hierfür werden vom Vorhabenträger (Eigentümer) übernommen, was auch in einem Durchführungsvertrag geregelt wird.

1.3 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.03.2020 (GVBl. S. 378).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. i. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessisches Naturschutzgebiet (HeNatG) vom 25. Mai 2023 8GVBl. S.379)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. i. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)

1.4 Räumliche Lage des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Dietges. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich weitere Siedlungsflächen des Ortsteils Dietges, südlich und südöstlich des Plangebietes beginnt die Offenlandschaft mit unterschiedlich geprägten Grünlandbeständen. Begrenzt wird das Plangebiet durch die vorbeiführende „Wasserkuppenstraße“/ L3068 sowie durch einen schmalen Bach, dem „Brandbach“.

Das zu überplanende Gebiet wird z.T. als Gewerbefläche durch den bestehenden Betrieb geprägt und genutzt. Der daran südöstlich angrenzende unbeplante Bereich wird als Grünland / Intensivwiese, zum Teil als Rinderweide, genutzt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 7.096 m² (0,71 ha). Hiervon werden 5.881 m² (rd. 0,58ha) als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen werden, weitere 1.215 m² (0,12 ha) als private Grünfläche.

1.5 Planungsrechtliche Situation

Die überörtliche Landes- und Regionalplanung sowie die örtliche kommunale Bauleitplanung verfolgen den Zweck der Gestaltung einer lebenswerten Umwelt im bebauten und unbebauten Bereich. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Regionalplan (RROP)

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet z.T. als Vorranggebiet „Siedlung Bestand“ ausgewiesen sowie teilweise, hier der noch unbebaute Bereich, als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Natur und Landschaft.

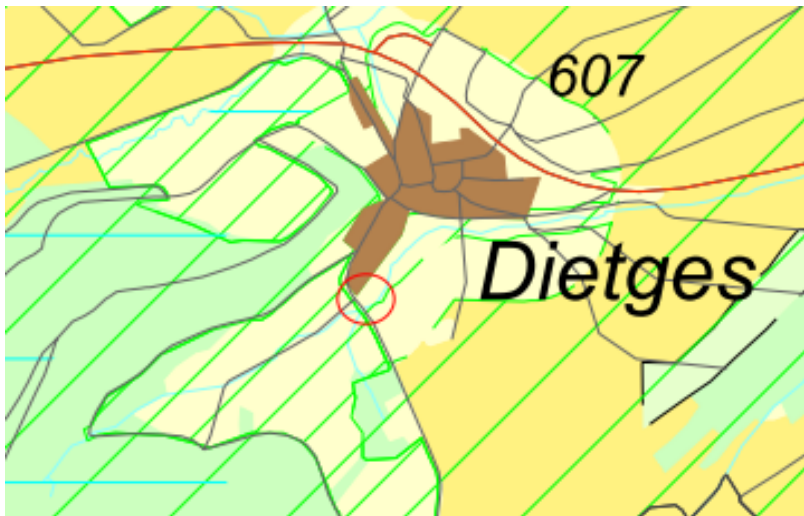


Abb. 2: Ausschnitt RROP Nordhessen Bereich OT Dietges

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders wird der gesamte Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich des Änderungsbereiches werden die Siedlungsflächen des Ortsteils Dietges als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Der Ortsteil Dietges hat sich bereits über die im Flächennutzungsplan dargestellten bzw. ausgewiesenen Siedlungs- bzw. Bauflächen hinaus entwickelt. Die aktuelle vorhandene Mischgebietsbebauung reicht südlich bis an den Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des Gewerbestandortes der Firma MS-Befestigungselemente heran.

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird hier im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firma MS-Befestigungselemente“ auch die 30. Änderung des Flächennutzungsplans im südlichen Ortsrand von Dietges im Bereich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet (§8 Abs. 3 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firma MS-Befestigungselemente“, hier der Flurstücke 1/2 und 1/3, Flur 7 der Gemarkung Dietges mit einem Flächenumfang von 7.096 m² (0,71 ha).

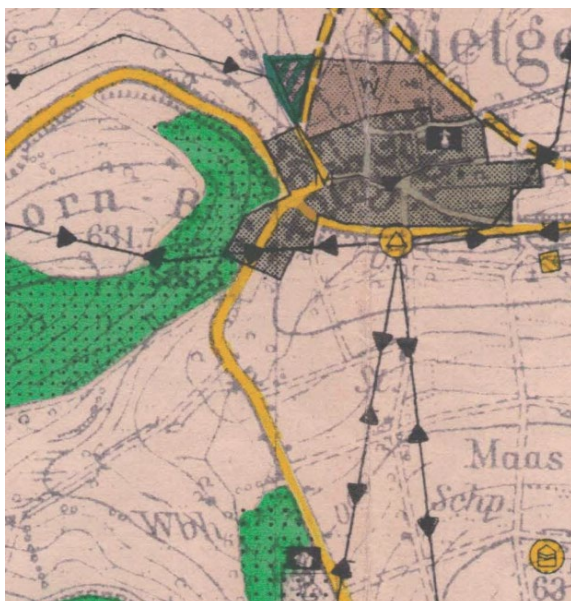


Abb. 3: Ausschnitt rechtskräftiger FNP, OT Dietges

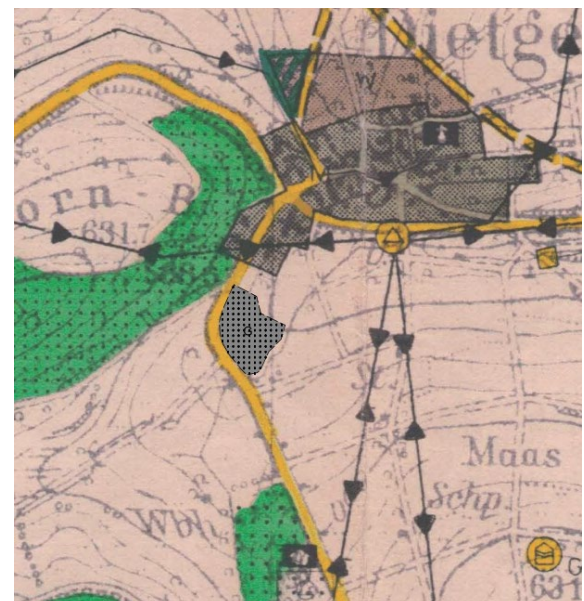


Abb. 4: Ausschnitt 30. Änderung FNP, OT Dietges

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst liegt kein Bebauungsplan vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Firma MS-Befestigungselemente“ im OT Dietges schafft somit erstmals Baurecht. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Im Rahmen der Verfahren ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die hier vorhandene Bebauung und Nutzung sind jedoch baurechtlich über vorliegende Baugenehmigungen gesichert.

Fachplanungen und Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Einzeldenkmale im Sinne des § 2 (1) HDSchG und keine unter Ensembleschutz stehenden Gesamtanlagen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Naturparks „Hessische Rhön“ sowie im Biosphärenreservat Rhön. Weitere Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete) sind nicht vorhanden. Ebenfalls sind keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet selbst vorhanden.

Der Brandbach, welcher östlich des Geltungsbereiches verläuft, wird als geschütztes Biotop (§30 NatSchG) „Brandbach s' Dietges bis Brand“ (Nr. 5425B0753 - Kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche), geführt. Eine Uferschutzzone von 10m ist hier von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Südlich der an das Plangebiet angrenzenden Straße beginnen das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hessische Rhön“ sowie die NATURA 2000-Gebiete „Vorderrhön“ (FFH-Gebiet DE 5325-305) und „Hessische Rhön“ (SPA-Gebiet DE 5425-401).

Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans am Rand des Trinkwasserschutzgebietes WSG TB Brand, in der Schutzzone III.

1.6 Städtebauliche Konzeption

Die Fortführung der bestehenden Siedlungsstrukturen ist aus städtebaulicher Sicht konsequent. Auf diese Weise wird die bestehende Nutzung nur weiterentwickelt, nicht aber generell ein neuer Siedlungsschwerpunkt geplant.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. die Ausweisung der Gewerbefläche an dieser Stelle können die vorhandenen Siedlungsstrukturen (Gewerbeflächen der Firma MS- Befestigungselemente) fortgeführt werden sowie die vorhandene Infrastruktur zur Erschließung des Gebietes genutzt werden.

Aufgrund der eher geringen Größe des Plangebietes (ca. 7.096 m²) und der bereits vorhandenen Bebauung spielt die hier mit der Ausweisung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einhergehende zusätzliche Versiegelung im Hinblick auf den Klimawandel eine eher untergeordnete Rolle.

Hier im Plangebiet soll durch die getroffenen Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazugehörigen Vorhabenplänen eine harmonische Weiterentwicklung des Gewerbestandes am Ortsrand von Dietges ermöglicht werden. Die Bebauung soll sich an den Bestand orientieren und sich so in den Bestand einfügen. Die Erweiterung des Firmengeländes auf nördlich der bereits genutzten Flächen bietet sich an und entspricht einer konsequenten städtebaulichen Entwicklung.

Bei dem Vorhaben spielen die Themen Energie, Mobilität, Boden und Wasser eine wesentliche Rolle. Der gesamte Firmenstandort wird mit einem nachhaltigen Energiemanagement betrieben. So ist der Betrieb so konzipiert, dass die Beheizung der Gebäude über die vorhandene Maschinenabwärme in Verbindung mit dem vorhandenen Nahwärmenetz (Biogasanlage) erfolgen soll.

Wie schon beschrieben, liegt das Plangebiet verkehrsgünstig an der „Wasserkuppenstraße“ / L3068 und verfügt bereits über einen Anschluss an das öffentliche Straßenverkehrsnetz. Weiterhin sind Anschluss an Trinkwasser sowie Abwässer auf dem Grundstück bereits vorhanden. Sonstige Medien (Strom, etc.) liegen ebenfalls bereits im Geltungsbereich an.

Alternativenprüfung

Wie bereits geschildert, ist die Firma MS-Befestigungselemente seit über 25 Jahren hier an diesem Standort ansässig. Die vorhandene Bebauung und Nutzung wurde über Baugenehmigungsverfahren rechtlich gesichert und soll jetzt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes auch im

Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Eine Alternative zu dieser Ausweisung gibt es nicht.

Der aktuell noch unbebaute östliche Teil des Änderungsbereichs betrifft die an der Bestandshalle angrenzende Wiese. Dieser Bereich soll nun zur Ermöglichung einer Erweiterung des Firmenstandortes ebenfalls als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Die Firma MS-Befestigungselemente GmbH ist mit ihrer Betriebsstätte hier im OT Dietges an der „Wasserkuppenstraße“ / L3068 ein seit Jahren ortsansässigen Unternehmen und gehört zu den in Deutschland größten Industrienägel-Herstellern. Dieses mittelständige Unternehmen, welches rund 20 Mitarbeiter beschäftigt, möchte die östlich Ihrer Halle vorhandenen Grünfläche nutzen, um zu expandieren. Mit Hilfe des geplanten Anbaus sollen die Produktions- und Lagerstätten des Betriebes ausgebaut werden. Diese Erweiterung dient vor allem der Standortsicherung der Firma hier im Ortsteil Dietges. Ein Neubau einer Produktionshalle an einem anderen Standort ist aus betriebstechnischen Abläufen nicht möglich. Zudem wären die Kosten hierfür nicht tragbar.

Aus diesen Gründen ist ein Alternativstandort zu der geplanten Erweiterung der Firma MS-Befestigungselemente nicht gegeben. Ist eine Erweiterung hier am Standort nicht möglich, kann der Standort und die Entwicklung der Firma nicht mehr gesichert werden

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Hier bei der Ausweisung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt es sich um eine Weiterentwicklung und Verdichtung einer bestehenden Bebauung und Nutzung. Es werden keine Wald- oder der Landwirtschaft zur Verfügung stehenden Flächen beansprucht. Die Ausweisung der Gewerbefläche dient somit der Innenentwicklung und es wird eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich vermieden. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

2 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung beinhaltet die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete des Bebauungsplanes. Sie wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt und definiert sich nach den §§ 2 bis 11 BauNVO.

Im Plangebiet werden folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Der Geltungsbereich wird gem. § 8 Abs. 1 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB).

In diesem Sinne sind hier im Plangebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird die Einpassung in den Höhenmaßstab des städtebaulichen Umfeldes sichergestellt. Die Höhe des geplanten Gebäudes, wird durch die festgesetzte maximale Firsthöhe Höhe gemäß Planeintrag auf 596,70 m ü. NN gemäß Deutschem Höhennetz sowie die maximale Traufhöhe auf 592,70 m ü. NN festgelegt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 12,60 m bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss auf einer Höhe von 584,10 m ü. NN gemäß Deutschem Höhennetz.

Das geplante Gebäude wurde im Plangebiet so platziert, dass größtmögliche Abstände zur angrenzenden Bebauung (Bestandshalle) eingehalten werden können sowie die Uferschutzzone des östlich angrenzenden „Brandbaches“ eingehalten werden kann.

Um die Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen, darf zugunsten des Freiraumangebots und Erhalt der Grünflächen bzw. Gewässerschutzzone „Brandbach“ die westliche Baugrenze je nach Ergebnis des Brandschutzgutachtens von den nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Abstandsfläche abweichen. Ein Mindestabstand von 8,00 m zum westlich angrenzenden Bestandsgebäude (Halle) ist jedoch zwingend einzuhalten. Der Mindestabstand von 8,0m bezieht sich dabei jeweils auf die Gebäudekanten, nicht auf die Dachüberstände der Gebäude.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des geplanten Neubaus sind durch Baugrenzen definiert. Nebenanlagen wie Lagerflächen, Stellplätze für PKW und LKW sowie auch Anlagen für Strom und Heizung sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung ist hinsichtlich Ihrer Lage und Stellung sowie ihrer baulichen Höhe und Geschossigkeit wie im Bestand zu erhalten.

2.3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund des vorhandenen Reliefs innerhalb des Geltungsbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich die zum Abfangen von Geländesprüngen erforderlichen Stützmauern gemäß der Darstellung in den Vorhabenplänen zulässig.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen ist das Gelände innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche anzugleichen und zum Urgelände (Böschungsoberkante „Brandbach“) hin abzuböschten.

2.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zum Erhalt der Grünstrukturen im Plangebiet enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt und Pflege von Bestandsgrün (Bäume) sowie zur Neuanlage von Grünstrukturen (Sträucher/Hecken sowie artenreiche Wiesenflächen).

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang vorwiegend unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher.

Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Zudem können diese Festsetzungen auch der landschafts- und ortstypischen Einbindung der Gewerbeflächen in die Landschaft und der umgebenden Siedlungsstruktur dienen.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden nachfolgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen bzw. festgesetzt:

- Festgesetzte Flächen zum Erhalt des Grünbestandes sind während der Baumaßnahmen zu schützen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ebenso sind diese angesprochenen Flächen vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.
- Innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung (a) sind niedrigwachsende standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu entwickeln.
- Innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche mit der Kennzeichnung (b) – Gewässerschutzstreifen – ist das Gelände zum östlich angrenzenden Gewässer hin leicht abzuböschten. Hier ist bis zum Gewässerrande eine artenreiche Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Die Fläche ist mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung (Frischwiese mit 30% Blumen und 70% Gräser, Herkunftsgebiet HK 21 – Hessisches Bergland) anzusäen und durch eine extensive Bewirtschaftung als Frischwiese zu entwickeln.
- Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche nicht zulässig.

Zum Ausgleich aller durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind weitere Ausgleichmaßnahmen erforderlich. Der erforderliche Ausgleich wird in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie die resultierenden Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes erstellt und festgelegt und dem Entwurf zum Bebauungsplan beigelegt.

2.5 Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben des § 63 HBO).

Gehölzfällungen/-entfernungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von gehölzbrütenden Vogelarten (d.h. ausschließlich zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres) erfolgen.

Die Brut- und Setzzeit der wild lebenden Vogelarten ist während der Frühlingsmonate zu berücksichtigen, das heißt: Bei Baubeginn zwischen 1. April und 31. August ist der gesamte bisher landwirtschaftlich bzw. als Wiese genutzte Planungsraum in 2-wöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mähen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Tierarten (Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten) sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten bzw. großflächigen Fensterfronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile ab 10 m² die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.

Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sind durch geeignete Mittel gegen Hineinfallen und Verenden von Kleintieren zu sichern.

2.6 Gestaltungsvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung des Vorhabens sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) getroffen. Die geplante Neubebauung soll die vorhandenen Baustrukturen aufnehmen, im positiven Sinne fortsetzen und für den Siedlungsrand des Ortes Dietges ein baulich einheitliches räumliches Gefüge bilden. Es ist daher erforderlich, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen gem. § 91 der Hessischen Bauordnung zu treffen.

Die planerische Intention ist es, die Grundlage zur Errichtung einer den aktuellen Anforderungen gerechtfertigten Bauweise zu schaffen, die einheitliche Gestaltungsmerkmale aufweist. Diese Zielsetzung

soll über die nachfolgend aufgeführten Vorschriften bezüglich der Gestaltung von Dacheindeckungen, Fassaden und Werbeanlagen erfüllt werden:

Dacheindeckungen

- Dacheindeckungen sind mit einheitlichen, nicht glänzenden Materialien vorzunehmen.
- Dauerhafte Begrünungen sowie Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,50 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Werbeanlagen sind insgesamt nur in blendfreier Ausführung zulässig.
- Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

2.7 Sonstige Hinweise / Empfehlungen

Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden (§ 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes - HWG).

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Brand“, Schutzzone III. Die „Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Hilders, Kreis Fulda“ vom 06. Dezember 1973 (StAnz. 05/1974 S. 239) sind zu beachten. Die Verordnung kann beim Wasserversorger der Marktgemeinde Hilders, bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda sowie beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. Umweltschutz, Standort Bad Hersfeld, Dez. 31.2) eingesehen werden.

Entsprechende Nutzungseinschränkungen sowie bauliche Verbote sind im Zuge der Bauantragsplanung zu beachten bzw. bedürfen einer Ausnahme/Befreiung gemäß v.g. WASG-VO. Anlagen i. S. des § 8 BauNVO sind aus wasserrechtlicher Sicht nur zulässig, wenn sie den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung nicht widersprechen.

An dieser Stelle sei auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Wasserschutzgebietsverordnung Hessen vom Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie das Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) verwiesen.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt bzw. entdeckt werden, ist dies nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Marktgemeinde Hilders anzuzeigen.

Bodenschutz

Ergeben sich während der Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die obere Bodenschutzbehörde, Regierungspräsidium Gießen zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

Für die Anlage von Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen etc. sind vorwiegend vorhandene Wege bzw. vorrangig bereits versiegelte und vegetationslose Flächen zu beanspruchen. Die temporär beanspruchten Flächen sind zu rekultivieren. Bei der Rekultivierung ist vor dem Auftrag des Oberbodens der anstehende Boden tiefenzulockern.

Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Einhaltung der DIN 18300 und Boden-Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb. Weiterhin ist zum Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Vorhaben die Einhaltung der DIN 19639 sicherzustellen.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Häuslebauer“ und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Bei der Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen; StAnz. 10/14).

Im Zuge der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen i.S. des § 202 BauGB ist die vorläufige Sicherung des anstehenden Mutterbodens sowie dessen funktionsgerechte Verwertung unter Beachtung einschlägiger fachlicher Grundsätze (DIN 19731 / DIN 18915) zu berücksichtigen.

Abfallordnung

Die Ersatzbaustoffverordnung als Teil der Mantelverordnung ist seit 01.08.2023 in Kraft und löst damit die in Hessen bis dahin zur Beurteilung der Schadlosigkeit einer Verwertung von mineralischen Abfällen maßgebenden LAGA M 20 ab.

Mit Inkrafttreten der Mantelverordnung ist auch die Neufassung der Gewerbeabfall- und Deponieverordnung sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung verbunden.

Es wird empfohlen, dass für die geplante Auffüllung benötigte Bodenmaterial gemäß den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung zu analysieren und entsprechend seiner Materialklasse zuzuordnen.

Weitere Informationen zur Ersatzbaustoffverordnung sind über folgenden Link: <https://rp-kassel.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> abrufbar.

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und mit Umweltprüfung.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firma MS-Befestigungssysteme“ wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wurde. Die Ergebnisse des Umweltberichts mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie die im Rahmen der übergeordneten Verfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise werden in der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend berücksichtigt. Der Umweltbericht sowie die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise sind Bestandteile der späteren Entwurfsunterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der Umweltbericht thematisiert alle umweltschützenden Belange. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan

Eingriffs- Ausgleichplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten. Dazu sind auch die durch die Planumsetzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch entsprechende geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Eingriffskompensation

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, hier vor allem in das Schutzgut Boden, können voraussichtlich durch die grünordnerischen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vollständig im Plangebiet selbst kompensiert werden. Für das verbleibende Kompensationsdefizit wird im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine geeignete Ausgleichsmaßnahme festgelegt.

4 Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen, einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen (Gewerbeflächen, Verkehrsflächen und Mischgebiets- und Freiflächen) kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Im Zuge der Ausweisung der Gewerbefläche kommt es zu keinen Nutzungsänderungen gegenüber der aktuellen Nutzung innerhalb des Plangebietes. Das heißt, es werden keine zusätzlichen Emissionen im Hinblick auf Lärm, Staub oder Geruch durch die geplante Erweiterung der bestehenden Nutzung hervorgerufen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN 4109 werden nicht festgesetzt.

5 Klimaschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.11.2020 in der aktuellen Fassung von 20.07.2022) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Der Vorhabenträger erhebt selbst den Anspruch hier den gesamten Firmenstandort ein nachhaltiges Energiemanagement zu betreiben.

6 Altlagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen¹ oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen² im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Zum Schutz des Grundwassers wird auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am Rande des Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB Brand“, Schutzzone III. Die „Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Hilders, Kreis Fulda“ vom 06. Dezember 1973 (StAnz. 05/1974 S. 239) sind zu beachten. Die Verordnung kann beim Wasserversorger der Marktgemeinde Hilders, bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda sowie beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. Umweltschutz, Standort Bad Hersfeld, Dez. 31.2) eingesehen werden.

Entsprechende Nutzungseinschränkungen sowie bauliche Verbote sind im Zuge der Bauantragsplanung zu beachten bzw. bedürfen einer Ausnahme/Befreiung gemäß v.g. WASG-VO. Anlagen i. S. des § 8 BauNVO sind aus wasserrechtlicher Sicht nur zulässig, wenn sie den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung nicht widersprechen.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet ist im Bereich der Bestandsbebauung vorhanden und im Bereich der geplanten Erweiterung selbst ist neu herzustellen.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer, die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Ggf. notwendige Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist neu herzustellen und zu planen.

Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

¹ § 2 IV BBodSchG

² § 2 V BBodSchG

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, verläuft ein Fließgewässer, hier der „Brandbach“ ein schmaler naturbelassener Mittelgebirgsbach. Diese wird von der Planung jedoch nicht berührt.

Zum Schutz des Gewässers ist gemäß § 23 HWG i.V.m. § 38 WHG ein 10,0 m breiter Gewässerrandstreifen anzulegen. Die Verbote und rechtlichen Regelungen nach § 23 HWG und § 38 WHG sind zu berücksichtigen.

8 Denkmalschutz

Es sind keine Vorkommen von Bodendenkmälern oder archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

9 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Vorhabens sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Die Flächen gehören bereits der Vorhabenträgerin.

10 Kosten

Der Marktgemeinde Hilders entstehen aus dem Vollzuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten. Planungskosten sowie evtl. anfallende Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Dies wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.