



Marktgemeinde Hilders

30. Änderung Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders, hier Ortsteil Dietges

Begründung

Fassung

02/2025

Vorentwurf

Verfahrensübersicht:

Beschluss zur Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hilders, OT Dietges (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie 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 zur Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs.2 BauGB)

Bekanntmachung der Durchführung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3, 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 Feststellungsbeschlusses (§6 BauGB)

Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Hilders im Ortsteil Dietges durch das Regierungspräsidium Kassel

Bekanntmachung des Inkrafttretens der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Hilders im Ortsteil Dietges

Bearbeitung:

 **PLANWERK**
KH Planwerk GmbH

Bergstraße 7, 36100 Petersberg

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planziel und Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensstand	3
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	3
1.4	Planungsrechtliche Situation	4
2	STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
2.1	Ausgangslage und Planung	6
2.2	Erschließung	7
2.3	Immissionsschutz	7
2.4	Alternativenprüfung	7
3	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	7
3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	7
3.1.1	Artenschutz	8
3.1.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß §5 Abs. 2a BauGB	9
3.2	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	9
3.3	Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten	10
3.4	Denkmalschutz	10
3.5	Flächenbilanz	10
4	KENNZEICHNUNG / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
4.1	Rechtliche Grundlagen	10
5	KOSTEN	11

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Firma Schiebelhut MS-Befestigungselemente ist ein ortsansässiges und familiengeführtes Unternehmen. Seit über 25 Jahren fertigt das Familienunternehmen mit seinen rund 20 Mitarbeitern Industrienägel für die Paletten- Produktion und beabsichtigt die Erweiterung des Firmengeländes um den Neubau einer neuen Lager-/Produktionshalle südlich der bestehenden Bestandhalle.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für den Bereich der geplanten Erweiterung Landwirtschaftsfläche vor. Auch die bestehende über Bauantragsplanungen bereits gesicherte Bebauung nordwestlich der Erweiterungsfläche der Firma MS-Befestigungselemente wird im bestehenden Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Aufgrund des Planvorhabens der Firma MS-Befestigungselemente in Hilders-Dietges ihre Firma baulich zu erweitern und der Tatsache, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesen Bereichen erforderlich.

Mit der Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Hilders, hier im OT Dietges, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firma MS-Befestigungselemente“ im OT Dietges geschaffen werden. Weiterhin soll die baurechtlich genehmigte Bestandbebauung des Plangebietes im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen werden.

Für die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes bzw. hier dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma MS-Befestigungselement“ wird ein zweistufiges Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren und Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

1.2 Verfahrensstand

Zur Umsetzung des Planziels ist die Schaffung von Bauplanungsrecht erforderlich. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Hilders hat hier im Februar 2025 den Aufstellungsbeschluss für die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im OT Dietges der Marktgemeinde Hilders, gefasst.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Hilders im Ortsteil Dietges ist es, die geplante Erweiterung der Firma MS-Befestigungselemente am priorisierten Ort zu realisieren sowie die bereits genehmigte Bestandsbebauung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Dazu soll der gesamte Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen bzw. neu geordnet werden.

Gemäß §8 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firma MS-Befestigungselemente“ im OT Dietges im Parallelverfahren durchgeführt.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders umfasst das gesamte Gebiet der Marktgemeinde Hilders mit seinen Ortsteilen.

Die 30. Änderung bezieht sich auf die nachfolgenden Flächen im Ortsteil Dietges mit einer Fläche von rd. 7.096 m²:

- Gemarkung Dietges, Flur 7, Flurstücke 1/2 und 1/3.

Das Plangebiet bzw. die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am südöstlichen Randbereich des Ortsteils Dietges der Marktgemeinde Hilders. Es wird im Bestand zum Teil bereits als Gewerbliche Baufläche (Gewerbstandort Firma MS-Befestigungselemente) genutzt sowie in Teilen als private Grünfläche, hier Nutzung als Intensivgrünland z.T. mit Beweidung.

Das Plangebiet ist im Bereich der Bestandsbebauung relativ eben, die un bebauten südöstlich angrenzenden Flächen befinden sich jedoch in Hanglage und fallen nach Nordost deutlich ab.

Die Lage des Geltungsbereiches der 30. Änderung des Flächennutzungsplans im OT Dietges ist in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.



Abb.:1: Übersichtskarte Lage des Plangebietes im OT Dietges, ohne Maßstab

1.4 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan Nordhessen

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.

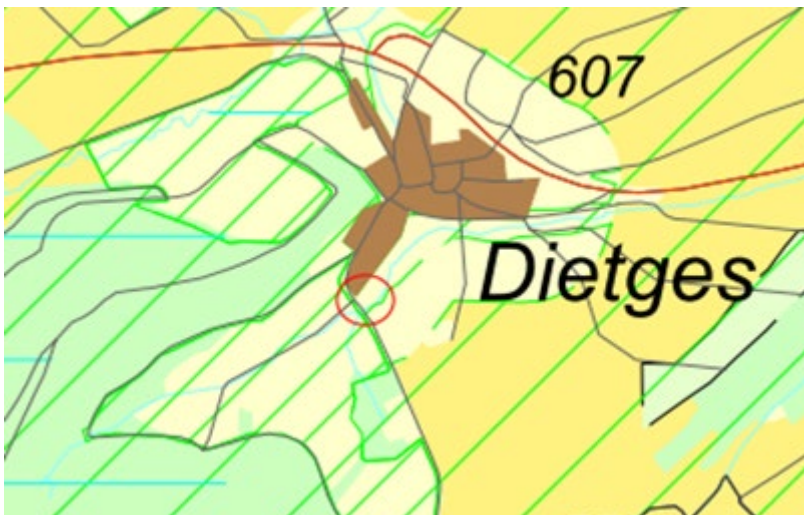


Abb. 2: Ausschnitt RROP Nordhessen, Bereich OT Dietges

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Firma MS-Befestigungselemente“ im OT Dietges zu schaffen, soll daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert werden.

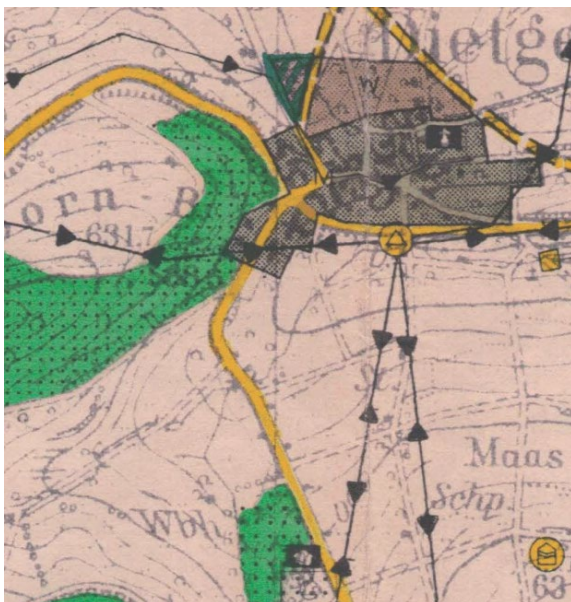


Abb.3: Ausschnitt rechtskräftiger FNP

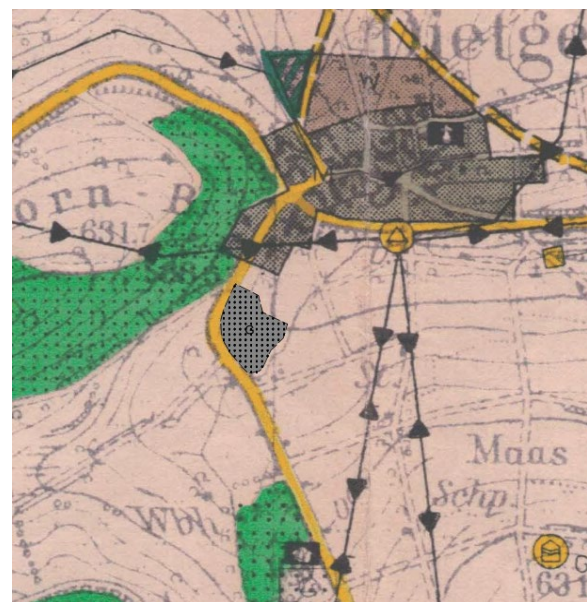


Abb.4 Ausschnitt der 30. Änderung des FNP

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die im Plangebiet zum Teil vorhandene Bebauung und Nutzung sind baurechtlich im Zuge von Baugenehmigungsverfahren gesichert.

Für die geplante Erweiterung der Firma MS-Befestigungselemente wird im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eine Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen.

Schutzgebiete / Schutzausweisungen

Das Plangebiet / Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes selbst 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“, ein kleiner Mittelgebirgsbach (§ 30-Biotop) befindet sich östlich außerhalb des Plangebietes.

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.

2 Städtebauliche Situation

2.1 Ausgangslage und Planung

Der Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplans ist durch die über Bauantragsverfahren rechtlich genehmigte Bestandsbebauung im westlichen Teil sowie den Grünlandflächen im östlichen Teil des Plangebietes, welche jetzt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden, charakterisiert. Nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches grenzt die Siedlungsbebauung des OT Dietges an, welche hier durch eine gemischte Nutzung (Wohnen, Gewerbe) charakterisiert ist.

Der Firmensitz der Firma MS-Befestigungselemente befindet sich hier am Siedlungsrand. Die vorhandene Bebauung wurde durch Bauantragsverfahren rechtlich genehmigt. Im Zuge der geplanten Erweiterung der Firma ist der Neubau einer Produktions-/Lagerhalle neben bzw. südlich der Bestandshalle vorgesehen. Weiterhin soll der Bereich zwischen angrenzender öffentlicher Straße (Wasserkuppenstraße / L3068) und den Produktionshallen als Lagerfläche sowie als Zufahrt zu den Produktionshallen genutzt werden. Die im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Firma MS-Befestigungselemente“ nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin als private Grünflächen (artenreiche Wiesen) festgesetzt, um die Neuausweisung von Baufläche zu reduzieren und Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Im Bestand werden diese Flächen am Siedlungsrand von Dietges als Weide-Grünland intensiv genutzt.

Art und Maß der baulichen Nutzungen sind in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen und Bebauungen festgesetzt und so städtebaulich aufeinander abgestimmt.

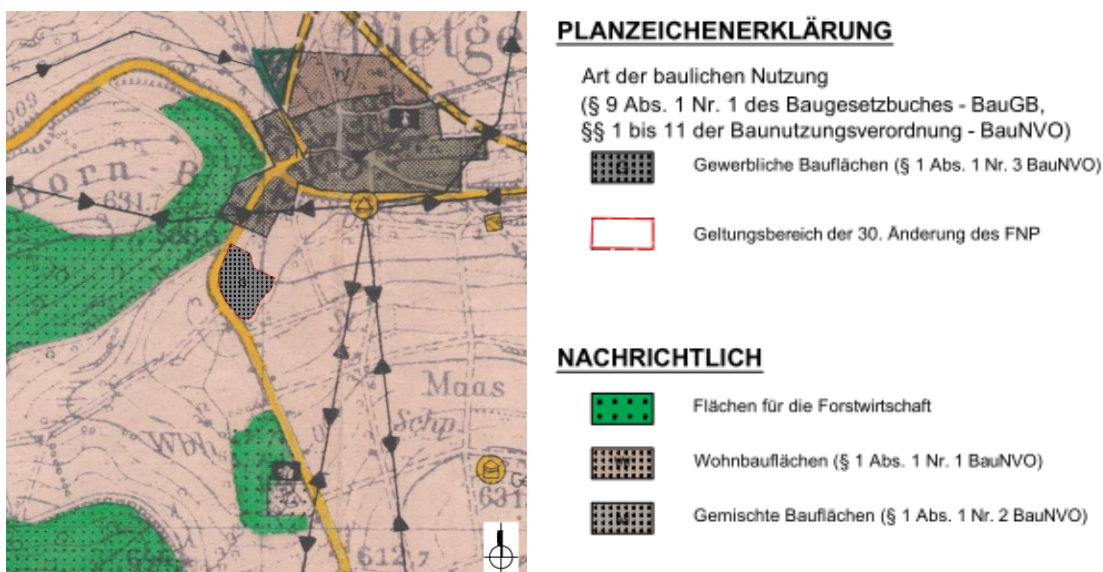


Abb.5: Lage der Änderungsbereiche sowie Darstellung der geplanten Festsetzungen

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die angrenzende „Wasserkuppenstraße“ / L3068 im Südwesten des Geltungsbereichs, gegeben. Dementsprechend ist die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

2.3 Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu vermeiden. Dazu sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen gemäß §50 BImSchG entsprechend zuzuordnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 – Schallschutz im Städtebau gilt es dabei zu beachten.

Bei den im Norden und Nordwesten an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen handelt es sich um gemischte Bauflächen. Im Norden grenzt direkt an das Plangebiet ein Landwirtschaftsbetrieb an.

Der Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen, welche einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen vorhanden. Die bestehenden Nutzungen bzw. der Betrieb innerhalb des Änderungsbereiches werden wie im Bestand weitergeführt. Mit zusätzlich Störungen oder Beeinträchtigungen im Hinblick auf Lärm, Staub und Geruch sind aufgrund der Ausweisung der gemischten Baufläche an diesem Standort nicht zu rechnen.

2.4 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 ortsansässiges Unternehmen und gehört zu den in Deutschland größten Industrienägel-Herstellern. Dieses mittelständische 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.

3 Naturschutz und Landschaftspflege

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach §2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Umweltbelange werden im §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechts, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs. 6 Nr. 7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu beachtenden Umweltauswirkungen zu

erleichtern. §1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der §2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung – definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der §2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des §2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der §2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Der Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma MS-Befestigungselemente“ gilt daher auch für die 30. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß §9 Abs.1a Satz 2 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Aufgrund der Ausweisung von teilweise neuen Bauflächen im Außenbereich ist eine differenzierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Im Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma MS Befestigungselemente“ werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen, die den durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitenden Eingriff kompensieren.

Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma MS Befestigungselemente“ verwiesen, welcher den Entwurfsunterlagen zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma MS Befestigungselemente“ im OT Dietges im Zuge der Durchführung der formellen Bürger- sowie Behördenbeteiligung gemäß §§3, 4 Abs.2 BauGB beiliegen wird.

3.1.1 Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit streng geschützter Arten oder geschützter Lebensstätten nach §44 BNatSchG vor, die durch die Planung unmittelbar bzw. direkt beeinträchtigt werden können. Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma MS Befestigungselemente“ werden faunistische Bestandsdaten gesichtet sowie eine faunistische Überprüfung des Plangebietes sowie des näheren Umfeldes vorgenommen und im Umweltbericht dokumentiert. Auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma MS Befestigungselemente“ wird verwiesen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach §63ff. HBO).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlichen geschützten Arten, sowie der Verantwortung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wurden zum Artenschutz im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits nachfolgende Festsetzungen getroffen.

- 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 Blauanteil 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.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen besteht aktuell kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG. Auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma MS Befestigungselemente“ OT Dietges wird verwiesen.

Der Umweltbericht wird den Entwurfsunterlagen zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Firma MS Befestigungselemente“ im OT Dietges im Zuge der Durchführung der formellen Bürger- sowie Behördenbeteiligung gemäß §§3, 4 Abs.2 BauGB beiliegen.

3.1.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß §5 Abs. 2a BauGB

Die durch die Erweiterung der Bauflächen notwendige Ausgleich werden dem Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Firma MS Befestigungselemente“ zugeordnet. Der Entwurf des Umweltberichtes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Firma MS Befestigungselemente“ in Dietges gilt auch für die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht wird parallel im Planverfahren an alle Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange als Teil der Begründung zum B-Plan ausgereicht.

3.2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung des Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung wie folgt behandelt:

Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer

Am östlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft außerhalb des Plangebietes ein schmaler Mittelgebirgsbach, der „Brandbach“. Festgesetzte Überschwemmungsbereiche für diesen Bach liegen nicht vor. 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. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung sowie temporären Lagerflächen etc. freizuhalten.

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich am Rand des Trinkwasserschutzgebietes WSG „TB Brand“ (WSG-ID 631-069) mit der Schutzzone III. Die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung ist bindend.

Inwieweit die Wasserversorgung für die geplante Erweiterung der Firma MS Befestigungselemente zum jetzigen Planungszeitraum sichergestellt ist, wird überprüft. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Trinkwasserbedarf sowie auch die Löschwasserversorgung für das Gebiet nachzuweisen.

Der Nachweis, dass die technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, erfolgt ebenfalls im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Zum Schutz von Grundwasser und zum Erhalt der Grundwasserneubildung werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass durch diese Festsetzungen eine qualitative und quantitative Eingriffsminimierung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

3.3 Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind für den Planungsraum weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG nach Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.

3.4 Denkmalschutz

Historische Kultur- und Sachgüter, sowie Denkmale und archäologische Fundstellen sind im Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht bekannt. Vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler (§ 19 HDschG) sind ebenfalls nicht bekannt. Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzung (Gewerbefläche und Grünland) nicht Teil eines kulturhistorischen Ortsbildes. Gebäude mit kulturhistorischer Bedeutung sind im Plangebiet sowie weiteren Umfeld nicht vorzufinden.

3.5 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Geltungsbereich der 30. Änderung des Flächennutzungsplans zu dokumentieren, wird nachfolgend eine Flächenbilanz aufgestellt.

Flächenbilanz der 30. Änderung:

Gewerbliche Baufläche: 7.096 m² (davon bereits 3.450 m² baurechtlich gesichert/Bestand)

4 Kennzeichnung / Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Die für den Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Hilders getroffenen Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 30. Änderung des Flächennutzungsplans weiterhin ihre Gültigkeit.

Zudem sind nachfolgenden Hinweise zu beachten:

Grundwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet WSG „TB Brand“ (WSG_ID 631-069) mit der Schutzzone III. Die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung (vom 11.03.1981, veröffentlicht im Staatsanzeiger 15/1981, S. 921) für dieses Gebiet ist bindend.

Zur Beurteilung von Bauvorhaben und sonstigen Maßnahmen, die sich auf Belange des allgemeinen Grundwasserschutzes (i.S.d. §5 Wasserhaushaltsgesetzes) beziehen, ist die Untere Wasserbehörde beim Kreis Ausschuss des Landkreises Fulda zu beteiligen.

4.1 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)

5 Kosten

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, entstehen für die Marktgemeinde Hilders durch die Realisierung der Planung keine Kosten. Weiterhin werden die Kosten der Planung durch den Vorhabenträger Firma MS Befestigungselemente getragen. Dies wird über einen Durchführungsvertrag gesichert.