



Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Michelbach

Begründung
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
„Postverteilzentrum im Aartal“

Planstand: 16.08.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH

Dipl.-Bauing. (FH) Birgit Roeßing

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung	5
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
2	Inhalt und Festsetzungen	9
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.1	Grundflächenzahl.....	10
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	10
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	10
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	11
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
2.4	Sonstige Festsetzungen.....	12
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	12
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	12
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	13
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	13
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	13
5.3	Artenschutz und Schutzgebiete	14
6	Immissionsschutz.....	14
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	14
8	Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz.....	16
9	Denkmalschutz.....	17
10	Sonstige Infrastruktur	17
11	Bodenordnung	17
12	Kosten.....	17

Anlagen

- Planungsbüro Holger Fischer: Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 16.08.2017

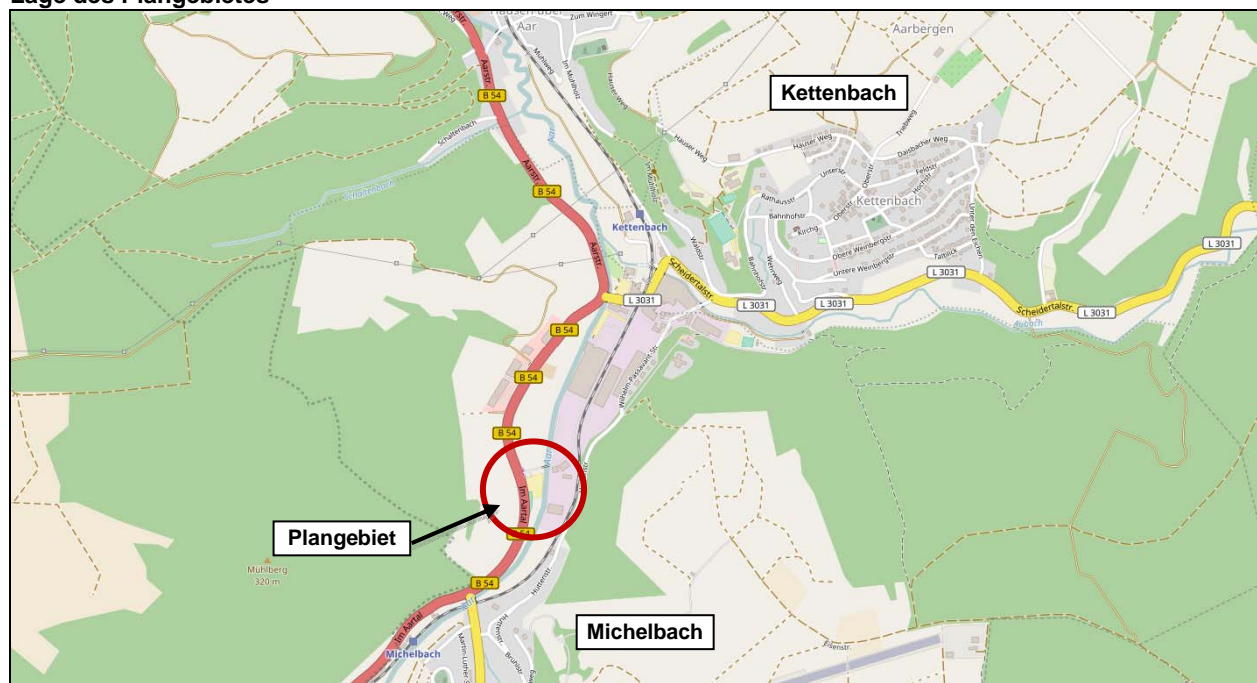
1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Aufgrund der regionalen Verkehrsfunktion der Bundesstraße B 54 zeichnen sich die an sie angrenzenden Flurstücke durch eine besondere Lagegunst für die Ansiedlung von verkehrsaffinen Nutzungen aus. Im Rahmen der Suche nach einem neuen Standort für ein Postverteilzentrum im Aartal ist die Deutsche Post/DHL insofern auch auf die hier gelegenen Flächen aufmerksam geworden.

Es konnte schließlich eine sich im Eigentum der Fa. ACO befindliche Fläche ermittelt werden, die aufgrund von Lage und Größe für die Errichtung und den Betrieb eines Postverteilzentrums geeignet ist. Nachdem die Deutsche Post/DHL und die Fa. ACO Konsens über die Realisierung dieser Nutzung erzielt haben, sollen nun hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Damit kann zum einen ein Beitrag zur Sicherung der Postinfrastruktur im Gebiet von Aarbergen geleistet werden, zum anderen dient das Vorhaben der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08/2017), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

Der Planstandort ist dabei nicht nur aus strategischen Gründen für eine bauliche Nutzung geeignet, sondern auch aus Gründen der Eingriffsminimierung. Es handelt es sich hierbei um Flächen, die bereits seit Jahrzehnten einer gewerblichen Nutzung unterliegen sind und derzeit im Wesentlichen als Stellplatzanlage für LKW und PKW genutzt werden. Insofern geht das Planvorhaben nicht mit einem grundsätzlich neuen Eingriff in Natur und Boden einher, sondern kann vielmehr als Bauflächenaktivierung verstanden werden. Die derzeit vorhandenen PKW-Stellplätze werden innerhalb des Werksgeländes der Grundstückseigentümerin verlagert, die LKW-Stellplätze können unverändert erhalten bleiben. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Privatstraße mit Anschluss an die B 54.

Ein weiterer wesentlicher Faktor, der für den gewählten Standort spricht, ist die immissionsverträgliche Lage aufgrund der räumlichen Entfernung zu den Ortsteilen Kettenbach und Michelbach. Aufgrund der direkten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz kann der planinduzierte Verkehr des Postverteilzentrums direkt abgewickelt werden und sensible Siedlungsbereiche mit schutzbedürftiger Wohnbebauung bleiben unberührt.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage und trotz der vorhandenen Bebauung dem baulichen Außenbereich zuzuordnen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Postverteilzentrums zu schaffen, bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB). Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen in ihrer Sitzung am 01.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Postverteilzentrum im Aartal“ beschlossen. Zur Ausweisung gelangt im Wesentlichen ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Darüber hinaus wird zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes der Bereich der vorhandenen privaten Zufahrt in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Da der Zufahrtsbereich auch weiterhin im Eigentum der Fa. ACO verbleiben und als Zufahrt zu den jenseits der Aar gelegenen Gewerbegebietsflächen dienen wird, besteht darüber hinaus die Notwendigkeit der Aufnahme von Geh- und Fahrrechten, die die verkehrliche Erschließung für die Anlieger im Gewerbegebiet gewährleisten.

Ferner ist eine Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Bestandteil des Bebauungsplanes, die als Ausgleich für den durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriff in Natur, Boden und Landschaft dient. Hier soll die im Bestand versiegelten Flächen entsiegelt werden und entsprechend der im Umfeld vorhandenen Laubgehölze feuchter Standorte entwickelt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen den Ortsteilen Kenttenbach und Michelbach unmittelbar an der Bundesstraße 54 (B 54). Das Plangebiet umfasst das Flurstück 9/6 der Flur 54 sowie die Flurstücke 50, 51 und 135/22 der Flur 55 und besitzt eine Größe von rd. 0,83 ha. Das Plangebiet selbst ist gegenwärtig überwiegend durch versiegelte Flächen geprägt, die insbesondere als privater Pkw- und Lkw-Parkplatz der Fa. ACO sowie sonstiger Gewerbebetriebe mit Sitz auf dem ACO-Betriebsgelände jenseits der Aar und teilweise als öffentliche Skateranlage genutzt werden. Darüber hinaus sind im Bestand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze die Aar begleitende Ufergehölze vorhanden, die auch weiterhin erhalten bleiben. Die Topografie des Plangebietes stellt sich weitestgehend eben dar und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Grünlandflächen und Ufergehölze entlang der Aar
Westen:	B 54 und anschließend Grünlandflächen mit Gehölzstrukturen
Süden:	Grünlandflächen mit Ufergehölzen
Osten:	Aar mit Uferbereichen, jenseits der Aar: Firmengelände Fa. ACO

Luftaufnahme Plangebiet: Blick südöstliche Richtung



(Quelle: Ingenieur- und Vermessungsbüro Sell, Bad Camberg – Coptercam)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,83 ha, wovon auf das Gewerbegebiet eine Fläche von rd. 0,62 ha, auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,11 ha und auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,1 ha entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Südhessen 2010** stellt das Plangebiet, soweit es die Darstellungsgenauigkeit erkennen lässt, als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar. Überlagert wird die Darstellung mit einem Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010



Aufgrund der vorangehend beschriebenen Darstellung des Plangebietes sind im Wesentlichen die folgenden Ziele bzw. Grundsätze zu beachten:

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

G 10.1-11 In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. Im RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main findet diese Regelung keine Anwendung.

Die vorliegend für die Ansiedlung eines Postverteilzentrums in Anspruch genommene Fläche des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft liegt deutlich unterhalb der Schwelle von 5 ha. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Einzelmaßnahme handelt, die dem gewerblichen Zweck dient, und die Fläche bereits heute faktisch keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, können im vorliegenden Fall die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt werden.

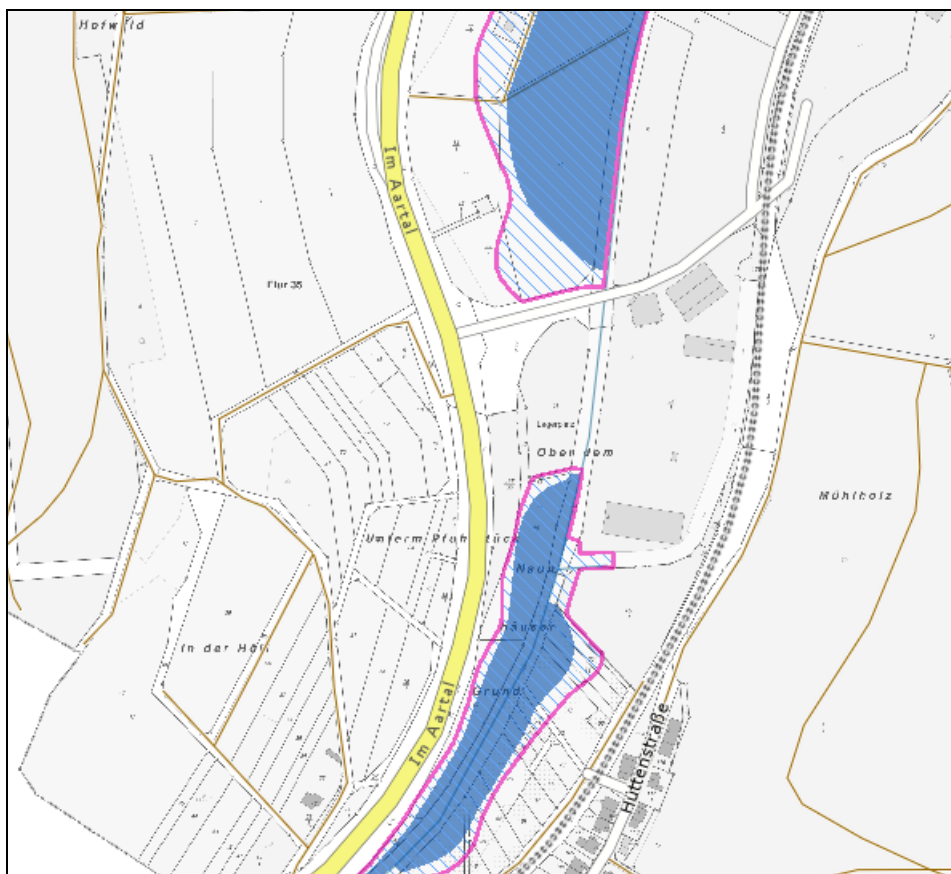
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Z 6.3-12 In der Karte sind „Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Sie dienen neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen.

In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen/beschleunigen (z.B. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen), unzulässig. Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist zeitnah und gleichwertig auszugleichen und der Hochwasserabfluss zu sichern.

Das Plangebiet liegt lediglich im nördlichen Bereich geringfügig innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Aar. Der Bereich weist gegenwärtig die Aar begleitende Ufergehölze auf, die im vorliegenden Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt sind. Die Ausweisung von Bauflächen findet hier nicht statt. Darüber hinaus wird auch die vorhandene Gehölzstruktur entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum Erhalt festgesetzt, so dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes hinsichtlich des Gewässers Aar keine Veränderungen eintreten werden. Insofern sind negative Auswirkungen im Hinblick auf den Hochwasserschutz nicht zu erwarten, so dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Lageplan amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet der Aar



(Quelle: Geoportal Hessen)

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

G 4.6-3 Im Regionalplan/RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Das Plangebiet unterliegt gegenwärtig bereits einer gewerblichen Nutzung als Parkplatz. Durch die überwiegend versiegelten Flächen erfüllt das Plangebiet schon heute nicht mehr die Funktion der Kalt- und Frischluftentstehung. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll eine Bauflächenaktivierung einer bereits durch entsprechende Nutzung vorbelasteten/ versiegelten Fläche erfolgen. Der Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen sollen die kleinklimatischen Bedingungen positiv zu beeinflussen. Hierzu wird im südlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Entwicklungsziel dieser Fläche ist die Entsiegelung der vorhandenen asphaltierten Flächen sowie die Entwicklung von Laubgehölzen feuchter Standorte, was sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse und die Verdunstungsrate auswirkt. Darüber hinaus wird der Gehölzbestand entlang der östlichen Geltungsbereiche zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund der Vorbelastung im Plangebiet, der geringen Flächengröße von rd. 0,83 ha und der sich auf den Klima- und Bodenschutz positiv auswirkenden Maßnahmen im Bereich der Ausgleichs-

fläche ist eine Beeinträchtigung der Klimafunktion des Vorranggebietes nicht zu erwarten. Die Planung ist damit mit dem o.g. Grundsatz vereinbar.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Aarbergen stellt das Plangebiet bereits im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar. Von der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB wird daher ausgegangen.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; 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 etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Für die Ansiedlung eines Postverteilzentrums spielen Faktoren wie eine attraktive Verkehrsanbindung und eine immissionsverträglichen Lage, aber auch die örtlichen Gegebenheiten wie ein weitestgehend niveaugleiches Gelände eine wesentliche Rolle bei der Standortwahl. Mit dem vorliegenden Plangebiet konnte ein strategischer Standort für das Postverteilzentrum gefunden werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße 54 und der bereits bestehenden Knotenpunktanbindung kann der planinduzierte Verkehr direkt über das überörtliche Straßennetz abgewickelt werden. Darüber hinaus bietet auch die abgesetzte Lage von den Siedlungsbereichen Kettenbach und Michelbach ideale Standortvoraussetzungen im Hinblick auf den Immissionsschutz, da sensible Siedlungsbereiche mit Wohnbebauung durch das Planvorhaben nicht berührt werden. Ein wesentlicher Aspekt, insbesondere im Hinblick auf den Bodenschutz ist die Tatsache, dass das Plangebiet bereits einer gewerblichen Nutzung als Mitarbeiter- und Lkw-Parkplatz unterliegt und größtenteils versiegelt ist. Insofern kann das Planvorhaben vielmehr als Bauflächenaktivierung verstanden werden und nicht als grundsätzlich neuer Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. Darüber hinaus erfolgt die vorliegende Planung flächensparend und begrenzt sich auf den für die Nutzung notwendigen Flächenbedarf für die Errichtung des Postverteilzentrums mit der zugehörigen Stellplatzanlage und der benötigten Umfahrten. Hierdurch kann der südliche Teil des Plangebietes, der sich gegenwärtig als versiegelte Fläche darstellt, der baulichen Nutzung entzogen und im Sinne des Bodenschutzes entsiegelt werden.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt daher, an einer durch eine entsprechende Vornutzung geprägten Fläche eine Maximierung der baulichen Ausnutzung, um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden. Zur Sicherung der Postinfrastruktur und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze im Gemeindegebiet und in der Region, besteht die städtebauliche Notwendigkeit der Ausweisung eines neuen Baugebietes unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Alternative Standorte mit vergleichbarem Flächenpotential, bei gleichzeitig eingriffsmindernder Wirkung sind im Gemeindegebiet von Aarbergen nicht vorhanden.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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 städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Postverteilzentrum im Aartal“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels kommt ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Im Hinblick auf die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben und die im Regionalplan enthaltenen einschlägigen Ziele der Raumordnung, setzt der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet fest, dass die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies geschieht mit dem Planziel, die gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Gewerbebetrieben zu sichern. Darüber hinaus werden auch die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies begründet sich darin, dass der Schutzanspruch auf dieses Wohnen gerade bei Unternehmen, die auch im Mehrschichtbetrieb arbeiten, zu deutlichen Einschränkungen im Betriebsablauf führen kann. Der Ausschluss der Wohnungen dient damit gerade auch der Erreichung des Planziels, an diesem immissionsschutzrechtlich vergleichsweise unproblematischen Standort auch Unternehmen auch störintensiven Gewerbebetrieben (Verkehrserzeugung, Emissionen, funktionale Architektur), die mit der Eigenart eines Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO vereinbar sind, ein entsprechendes Angebot unterbreiten zu können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest, was der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete entspricht. Hierdurch soll eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes erzielt werden.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 %, vorliegend entsprechend bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9, überschritten werden. Auch dies begründet sich in der städtebaulichen Zielvorstellung eine größtmögliche bauliche Ausnutzung des Plangebietes zu ermöglichen. Da es im Gemeindegebiet keine vergleichbaren Flächenpotentiale gibt, die gleichzeitig eine attraktive Verkehrsanbindung und immissionsverträgliche Lage bieten. Daher ist es das Bestreben der Gemeinde Aarbergen an einem durchaus bereits etablierten Gewerbestandort vergleichbare Nutzungen anzusiedeln. Darüber hinaus erfordern Unternehmen wie das Postverteilzentrum eine entsprechende Flächenversiegelung, da neben den Gebäuden ein großer Flächenbedarf für Rangier- und Ladeflächen, Feuerwehrumfahrten und Stellplatzanlagen für die Mitarbeiter anfällt.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Es gilt eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,6**. Diese würdigt die zulässige Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbau-

ten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf **Z = II** festgesetzt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Postverteilzentrums geschaffen werden. Da es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, beinhalten die vorgenommenen Festsetzungen jedoch auch einen gewissen Spielraum für anderweitige gewerbliche Nutzungen.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da in Gewerbe- und Industriegebieten für großvolumige Lagerhallen und Logistikgebäude die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung nur bedingt geeignet ist, erfolgt die Steuerung der Höhenentwicklung durch eine differenzierte Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen. Die Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird absolut in m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und beträgt max. 196 m ü NHN. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 11 m über dem vorhandenen Gelände und ist ausreichend für die Gebäudekubaturen der geplanten Nutzung dimensioniert und trägt darüber hinaus der Lage im Übergang zur freien Landschaft Rechnung.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO festgesetzt. Demzufolge gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Die Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die geplante Ansiedlung eines Postverteilzentrums, das aufgrund der internen betriebsbedingten Abläufe einen funktionalen Grundriss aufweist und hier Gebäudelängen von mehr als 50 m notwendig werden, die eine reibungslose interne Logistik sicherstellen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt weitestgehend flächig, um wie bereits aufgeführt der geplanten Nutzung hinreichend Rechnung zu tragen. Im Westen des Plangebietes orientiert sich die Baugrenze an der entlang der B 54 geltenden Bauverbotszone in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand. Im Osten des Plangebietes werden der Bereich des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens und die hier vorhandenen Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt. Die Festlegung der Baugrenze erfolgt hier in einem Abstand von 3 m zum Erhaltstreifen, um hier einen ausreichenden Abstand zu den Ufergehölzen einzuhalten.

Des Weiteren wird für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze, die mit der geplanten Nutzung einhergehen, eine Fläche für Stellplätze im Bebauungsplan ausgewiesen. Aufgrund der beengten Flächenverhältnisse und der planerischen Absicht am Planstandort aufgrund der Vornutzung als Parkplatz sowie der verkehrsgünstigen und immissionsverträglichen Lage eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung zu erzielen, besteht die Notwendigkeit die Fläche für Stellplätze im Bereich der Bauverbotszone auszuweisen. Die Entscheidung bezüglich der Zulässigkeit der Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone obliegt dem Straßenbaulastträger Hessen Mobil.

2.4 Sonstige Festsetzungen

Geh- und Fahrrechte

Die als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Fläche wird auch weiterhin im Eigentum der Fa. ACO verbleiben. Um die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes dauerhaft zu gewährleisten, wird für den maßgebenden Bereich ein Geh- und Fahrrecht aufgenommen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Postverteilzentrum im Aartal“ aufgenommen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Oberkante Gebäude nicht überschreiten. Blinklichter, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände oder Prismenwerbeanlagen mit wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Blendung des Verkehrs auf der B 54 ist auszuschließen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune und lebende Hecken (auch in Kombination) bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Außerdem sind sonstige standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze zulässig.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig unmittelbar an der Bundesstraße 54 (B 54) räumlich zwischen den Ortsteilen Kettenbach und Michelbach. Im Bestand ist bereits eine private Zufahrt an die Bundesstraße vorhanden, die als vorfahrtsgeregelter Einmündungsbereich mit Fahrbahnteiler und Dreiecksinsel ausgebildet ist. Zur Gewährleistung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wird der Bereich außerhalb der Straßenparzelle der B 54 als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“ ausgewiesen und dient sowohl für das ansässige Unternehmen als auch für das geplante Gewerbegebiet. Leistungssteigernde Maßnahmen des Knotenpunktes werden nach Auffassung des Plangebers nicht erforderlich.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straßenparzelle der B 54 und ist formalrechtlich dem Bereich der freien Strecke zuzuordnen. Aus diesem Grund sind insbesondere die Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu berücksichtigen. Gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind hier die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone zu berücksichtigen:

Längs der Bundesfernstraße dürfen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Die Bauverbotszone ist in der Plankarte nachrichtlich dargestellt. An die Bauverbotszone schließt sich die Baubeschränkungszone an. Demnach gilt:

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Des Weiteren gilt aufgrund des Zufahrtsverbotes, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes lediglich über die vorhandene Anbindung erfolgen darf. Weitere Zufahrten an die Bundesstraße sind unzulässig. Der Bebauungsplan setzt daher entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrten fest und würdigt somit die gesetzlichen Bestimmungen.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 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 verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zum Ausgleich der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Laubgehölze feuchter Standorte Be-

standteil des Bebauungsplanes. Hier soll die im Bestand asphaltierte Fläche entsiegelt und Laubgehölze feuchter Standorte entwickelt werden.

5.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Artenschutz

Da es sich bei den vorhandenen Gehölzen um potenzielle Bruthabitate Europäischer Vogelarten handelt, kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG („Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG („Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden: Während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG darf keine Rodung von Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Schutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen. In über 2,8 km Entfernung in östlicher Richtung befindet sich das ca. 45 ha große FFH-Gebiet Nr. 5714-301 „Scheiderwald bei Hennethal“. In rd. 3,6 km südwestlicher Richtung ist zudem das FFH-Gebiet Nr. 5714-302 „Wald nordöstlich Huppert“ lokalisiert. Negative Auswirkungen durch den vorliegenden Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (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 soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung des Gewerbegebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung

Die Planung der Ver- und Entsorgung ist gegenwärtig beauftragt. Die Ausführungen diesbezüglich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt. Grundsätzlich gilt, dass die Niederschlagsableitung über die Aar angestrebt wird.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß § 8 WHG eine Einleiterlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft das oberirdische Gewässer Aar. Das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Aar verläuft weitestgehend außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Lediglich ein Teilbereich des Überschwemmungsgebietes ragt unwesentlich im nördlichen Bereich in die Parzelle 6/9, die als private Zufahrt zu dem ansässigen Gewerbebetrieb genutzt wird. Im Bestand sind hier die Aar begleitende Ufergehölze vorhanden. Diese sind im vorliegenden Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, so dass hinsichtlich der Schutzvorschriften nach § 78 WHG keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Entlang der Aar gilt ferner der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen nach § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) in einem Abstand von 10 m. Nach den gesetzlichen Bestimmungen gilt zunächst gemäß § 23 Abs. 2 HWG: *In Gewässerrandstreifen dürfen durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 3 HWG, dass die Ausweisung neuer Baugebiete in Gewässerrandstreifen ausnahmsweise genehmigt werden kann, wenn*

- 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
- 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*
- 3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,*
- 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalte-
raum umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind,
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei einem Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in
100 Jahren zu erwarten ist, keine baulichen Schäden zu erwarten sind, und
10. die Gewässereigenschaft nicht nachteilig beeinflusst wird.

Der Gewässerrandstreifen der Aar liegt teilweise innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes. Im Bestand stellt sich dieser als Böschungsbereich mit Ufergehölzen dar. Der Bereich ist im vorliegenden Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Da sich keine Änderungen gegenüber der gegenwärtigen örtlichen Situation ergeben werden, ist durch die vorgenommene Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht mit negativen Beeinträchtigungen der Gewässerfunktion, einschließlich des Hochwasserabflusses zu rechnen.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Hier soll die im Bestand vorhandene asphaltierte Fläche, die gegenwärtig als Skateranlage genutzt wird, entsiegelt und als Grünland entwickelt werden. Zusätzlich ist die Anpflanzung von Laubgehölzen feuchter Standorte geplant. Hierdurch kann die natürliche Bodenfunktion in diesem Bereich wiederhergestellt werden.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind jedoch zu berücksichtigen, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

8 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz

Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Aarbergen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Bodenschutz

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

9 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktur ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

12 Kosten

Für die Gemeinde Aarbergen werden aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen. Diese werden seitens eines privaten Investors getragen.

Aarbergen und Linden, den ____.