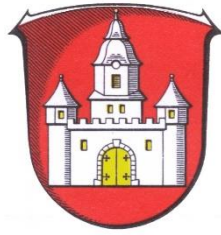


# Gemeinde Herleshausen



## Bebauungsplan „Auf den zwanzig Äckern“

### Begründung



## Inhalt

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Anlass, Grundlagen, Ziele.....   | 3  |
| 2     | Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandsübersicht .....   | 3  |
| 3     | Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen .....   | 5  |
| 3.1   | Ziele der Raumordnung.....   | 5  |
| 3.2   | Städtebauliche Alternativenprüfung .....   | 6  |
| 3.3   | Flächennutzungsplan.....   | 7  |
| 4     | Festsetzungen.....   | 7  |
| 4.1   | Art der baulichen Nutzung .....  | 7  |
| 4.1.1 | Gewerbegebiet .....  | 7  |
| 4.2   | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....  | 8  |
| 4.3   | Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....   | 8  |
| 4.4   | Führung von Versorgungsanlagen.....  | 9  |
| 4.5   | Grünflächen .....  | 9  |
| 4.6   | Wasserfläche.....  | 9  |
| 4.7   | Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft, Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und<br>Sträuchern ..... | 9  |
| 5     | Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange .....  | 11 |
| 5.1   | Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung .....   | 11 |
| 5.1.1 | Gewässerschutz.....  | 11 |
| 5.1.2 | Altflächen, Bodenschutz.....   | 12 |
| 5.1.3 | Erschließung .....   | 13 |
| 5.2   | Landwirtschaft .....   | 14 |
| 5.3   | Nutzung regenerativer Energie.....   | 14 |
| 5.4   | Verkehr .....  | 14 |
| 5.5   | Immissionsschutz.....  | 15 |
| 5.6   | Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege .....   | 16 |
| 6     | Bodenordnung, städtebauliche Daten .....   | 17 |

Herleshausen und Wetzlar, Januar 2023

Planbearbeitung:



KuBuS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## **1 Anlass, Grundlagen, Ziele**

Vorbereitet über die Festlegungen im Regionalplan Nordhessen und über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde ist im Osten der Ortslage von Herleshausen die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung mit dem Schwerpunkt Logistik vorbereitet. Mit dem Aufstellungsbeschluss der Verbandsversammlung des „Zweckverbands interkommunale Zusammenarbeit Sontra-Herleshausen-Nentershausen“ (InKomZ) vom Juli 2011, ist die Umsetzung der übergeordneten Planung in einen Bebauungsplan initiiert worden. Für die Gemeinde Herleshausen ist die gewerbliche Weiterentwicklung auch zur Sicherung des Arbeitsplatzangebots von großer Bedeutung. Der Planbereich ist für eine Gewerbenutzung im Logistikbereich mit nutzungsentsprechendem Verkehrsaufkommen, gut geeignet. Das Gebiet ist ohne Ortsdurchfahrt und ohne Berührung von Wohngebieten oder anderen Gebieten mit höherem Schutzanspruch direkt über die Autobahnausfahrt Herleshausen erreichbar (ca. 2 min Fahrzeit).

Die betreffenden Grundstücke sind durch ein Unternehmen für die Entwicklung von Logistik- und Industrieimmobilien für die spätere Bebauung gesichert worden. Die Gebietsentwicklung erfolgt in enger Abstimmung mit der Gemeinde und weiteren örtlichen Akteuren.

Für das Gebiet wurde durch die Entwickler auf der Grundlage konkreter Nutzungsbeschreiben möglicher Endnutzer eine alternative Nutzungskonzeption für einen Industrie- und Logistikpark entwickelt. Das Nutzungsziel entspricht den Zielsetzungen des Regionalplanes und setzt die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Gemeinde um. Das Plankonzept beinhaltet einen flexibel einteilbaren Hallenkomplex, der eine hohe Drittverwendungsfähigkeit vorsieht. Die Gebäude- und Freiflächenplanung halten hohe Nachhaltigkeitsstandards ein (Zertifizierung nach DGNB-Gold Standard wird angestrebt).

Nach Vorstellung des Entwicklungskonzepts und des Vorentwurfs für den Bebauungsplan in der Verbandsversammlung der InKomZ hat diese in ihrer Sitzung am 23.03.2021 den Planvorentwurf einstimmig gebilligt und die Einleitung der Beteiligungsverfahren beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen erforderlich.

## **2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandsübersicht**

Das Plangebiet umfasst in der Flur 6 (Gemarkungsbereich „Auf den zwanzig Äckern“) die Flurstücke 77/182 und 77/152 (Ackerfläche), 77/148 (Grabenparzelle), 77/149 und 77/163 (Wegeparzellen) sowie teilweise 77/156 (Straßengrundstück L 3152).

**Abbildung 1:** Lage und Abgrenzung des Plangebiets Bebauungsplan „Auf den Zwanzig Äckern“ (Plankarte 1, Gewerbegebiet)



Bildquelle: Geoportal Hessen

Der Planbereich schließt östlich an die Tank- und Rastanlage *Werratal Süd* und nordöstlich an intensiv genutzte Ackerflächen an. Am nördlichen Gebietsrand verläuft die Bundesautobahn BAB 4. Im Süden bildet die L 3251 die äußeren Gebietsgrenzen.

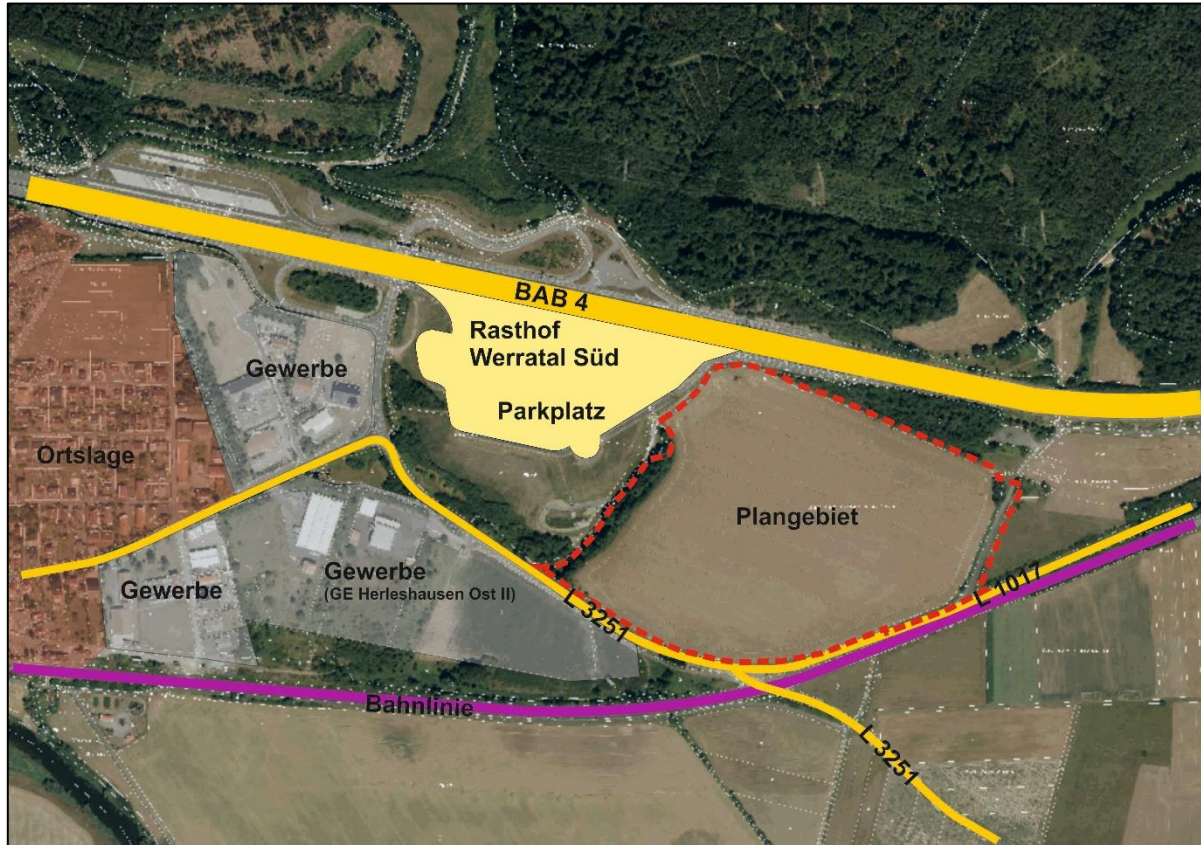
Die Flächen im Entwicklungsbereich werden, mit Ausnahme eines Waldstückes mit Bachlauf im westlichen Teil des Plangebietes, ausschließlich landwirtschaftlich mit intensivem Ackerbau genutzt.

Südlich der Landesstraße und westlich, am Ortsrand von Herleshausen, liegen gewerblich genutzte Gebiete.

Im Südwesten des geplanten Industriegebiets grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „*Gewerbegebiet Herleshausen-Ost II*“ an. Die östliche Grenze bilden ein Wirtschaftsweg und ein parallellaufender Entwässerungsgraben. Den nordöstlichen Abschluss bildet eine kleine Gehölzstruktur. Jenseits der Gehölze verläuft die BAB 4. Im Südosten grenzt das Plangebiet an die L 3251 und eine Bahnstrecke. Hinter der Bahnstrecke liegen Ackerflächen und ca. 350 Meter entfernt verläuft die Werra.

In einem zweiten Teilgeltungsbereich wird eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt (Gemarkung Archfeld, Flur 12, Flurstück 4/2).

**Abbildung 2:** Lage des Plangebiets im räumlichen Zusammenhang



Bildquelle: Geoportal Hessen

### 3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

Die Erweiterung der Gewerbeflächen in Herleshausen ist mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche Planung im Flächennutzungsplan als städtebauliches Entwicklungsziel formuliert.

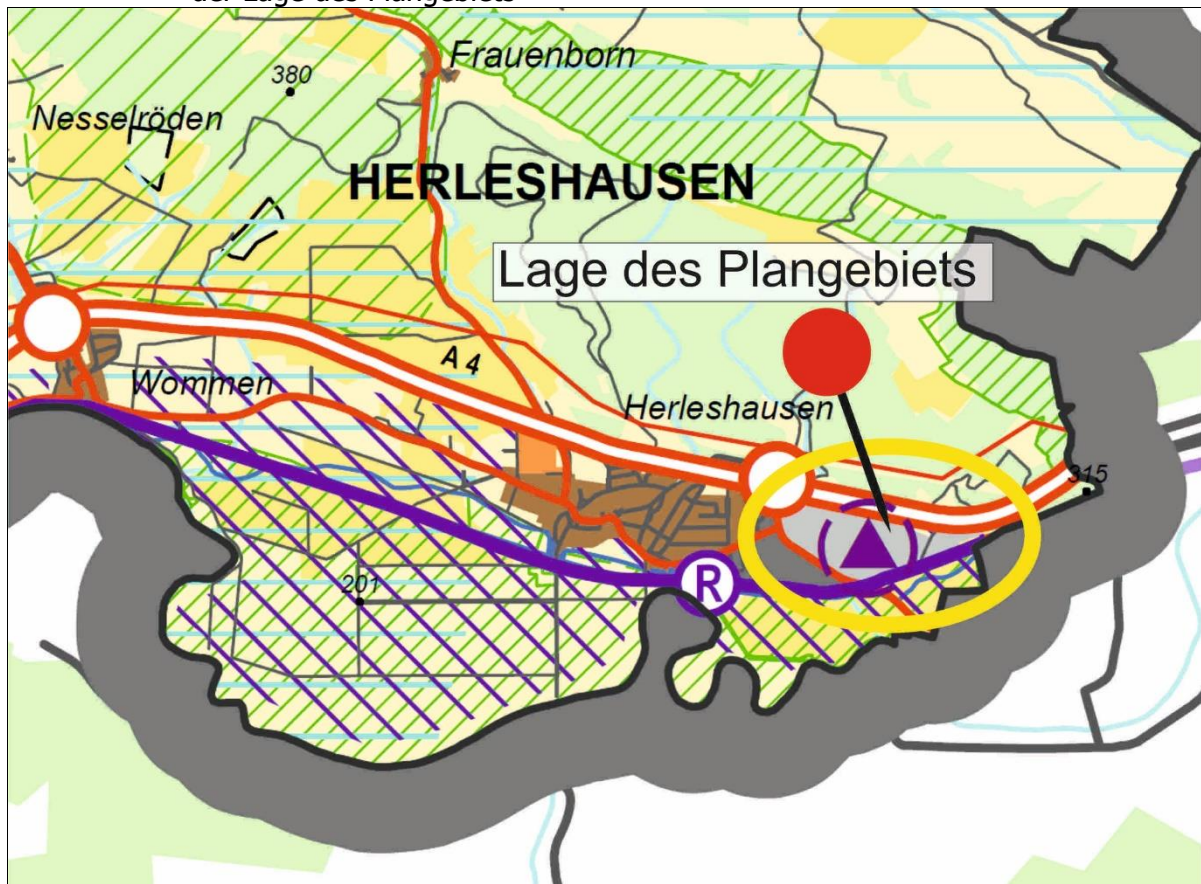
Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung von Vorhaben ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

#### 3.1 Ziele der Raumordnung

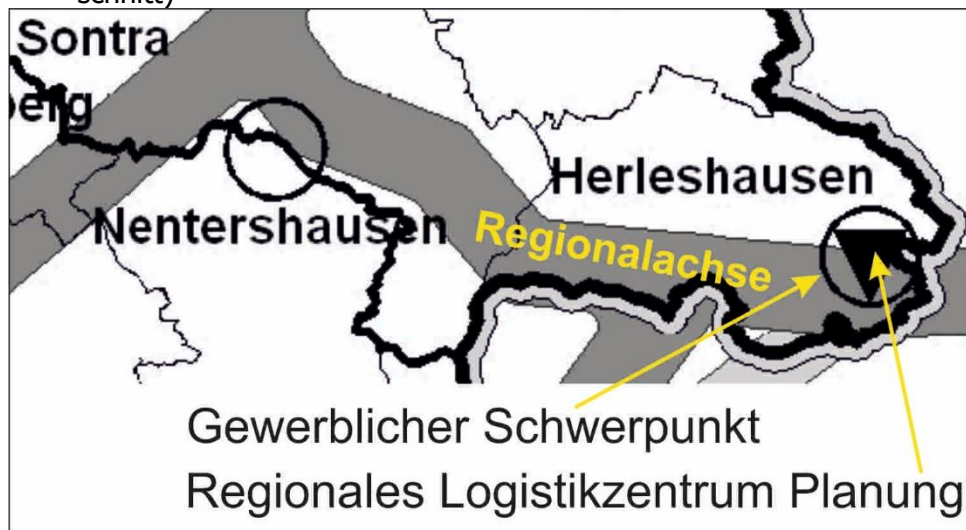
Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs 4 BauGB). Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung sind die Festlegungen des Regionalplans Nordhessen 2009 (RPN 2009).

Darin ist der Planbereich als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* und als *Regionales Logistikzentrum Planung* an einer regionalen Entwicklungsachse (BAB 4) ausgewiesen.

**Abbildung 3:** Regionalplan Nordhessen 2009 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



**Abbildung 4:** Regionalplan Nordhessen 2009, Textkarte Gewerbeflächenkonzept (Ausschnitt)



### 3.2 Städtebauliche Alternativenprüfung

Gewerbliche Entwicklungsflächen sind unter Gesichtspunkten der Verkehrsanbindung für den Schwerverkehr möglichst optimal an leistungsfähige Straßen zu orientieren. Mit der unmittelbaren Anbindung über den Autobahnanschluss Herleshausen an der Tank- und Rastanlage *Werratal Süd* ist eine zentrale Anforderung erfüllt, die insbesondere für den Entwicklungsschwerpunkt Logistikzentrum eine große Bedeutung hat.

Nach dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz sind gewerbliche Entwicklungsflächen möglichst abgesetzt von störempfindlicheren Nutzungen (Wohnen, Erholungsgebiete usw.) anzuordnen.

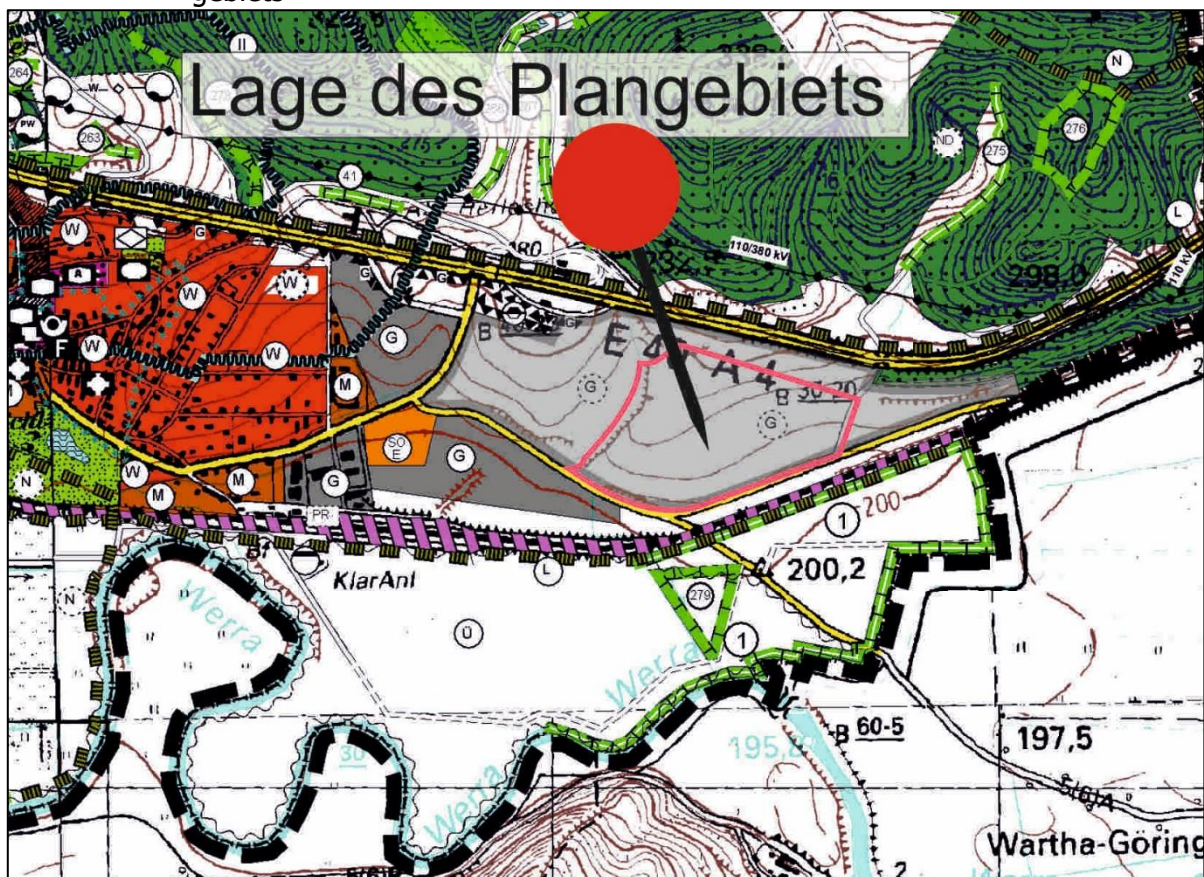
Die günstigen Standortvoraussetzungen des Planbereichs waren Grundlage für die raumordnerische Festlegung. Flächen mit gleicher Nutzungseignung sind im Umfeld nicht vorhanden.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Herleshausen ist der Planbereich als *gewerbliche Baufläche Planung* dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Abbildung 5:** Flächennutzungsplan Herleshausen (Ausschnitt) mit Kennzeichnung des Plangebiets



## 4 Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Gewerbegebiet

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets, das schwerpunktmäßig als Logistikstandort entwickelt und genutzt werden soll. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung definiert. Zur feineren Steuerung im Plangebiet werden einzelne, der Zweckbestimmung entgegenstehende Nutzungen ausgeschlossen.

Damit sind in den als Gewerbegebiet festgesetzten Teilen des Bebauungsplanes folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Spielotheken, Fitnessstudios, Wettbüros, Internetcafés, Gewerbebetriebe des Rotlichtmilieus wären als Gewerbebetriebe aller Art im Gebiet allgemein zulässig. Sie stehen im Widerspruch zur vorgesehenen Nutzung und werden explizit als unzulässig festgesetzt.

#### Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

In Umsetzung des Anpassungsgebots in § 1 Absatz 4 BauGB („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“) wird der Ausschluss von Verkaufsflächen gemäß den landesplanerischen Bestimmungen (Landesentwicklungsplan Hessen) und den Festlegungen des Regionalplans Nordhessen sowie in Übernahme der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel in die Festsetzungen aufgenommen.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ, maximal zulässige Gebäudehöhe  $OK_{max.}$ ) sollen möglichst optimale Entwicklungsbedingungen geschaffen werden. Deshalb werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf ein Mindestmaß beschränkt.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Nach Möglichkeit sollen auch bei Logistikknutzung Gebäude in offener Bauweise errichtet werden. Die Nutzungsanforderungen machen jedoch großvolumige Baukörper in entsprechend großen Dimensionierungen erforderlich. Gebäude werden deshalb ausdrücklich mit über 50 m Länge zugelassen.

Außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen werden die Grundstücksfreiflächen mit Festsetzungen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern überlagert. Die hier durchzuführenden Maßnahmen dienen der Vermeidung, der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen. Die Nutzbarkeit der nicht überbaubaren Flächen ist damit eingeschränkt, die Errichtung von Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen bleibt rechtlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt - ausgenommen die Verlegung von Leitungen für die Ver- und Entsorgung sowie Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung. Faktisch ist mit der Festsetzung eine flächenmäßige Beschränkung der Flächennutzung nicht verbunden. Die überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen umfassen knapp 80% der Grundstücksfläche, so dass die Nutzbarkeit bis zur sog. „Kappungsgrenze“ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO gegeben ist.

## **4.3 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den im Osten bestehenden Wirtschaftsweg, der als Erschließungsstraße auszubauen ist. Er ist an die Landesstraße L 3251 angebunden. Die Straßenplanung ist zwischen Verkehrsplaner und Hessen Mobil abgestimmt, die Verkehrsflächen sind entsprechend dem Straßenbauentwurf abgegrenzt.

Eine Direktanbindung des Gebiets an die Landesstraße ist aus topografischen Gründen nicht möglich. Ungeachtet dessen wird zur Klarstellung entlang der L 3251 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Nachrichtlich übernommen werden die Bauverbotszonen und die Baubeschränkungszone zur Landesstraße und zur Autobahn. Die Vorschriften des Hessischen Straßengesetzes (für die Landesstraße) und des Fernstraßengesetzes (FStrG) gelten selbstständig und sind über den Bebauungsplan nicht generell modifizierbar. Von den straßenrechtlichen Verboten können erforderlichenfalls Ausnahmegenehmigungen beantragt werden.

#### **4.4 Führung von Versorgungsanlagen**

Für die Erschließung des Gebiets mit leitungsgebundener Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation, Abwasser) ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Nach Abstimmung der Vorhabenträger mit dem Versorgungsunternehmen und betroffenen Nachbarn im *Gewerbegebiet Herleshausen Ost II* wurde in Berücksichtigung bestehender Anschlussmöglichkeiten für Abwasser und Überlauf von Niederschlagswasser eine Trasse zur gebündelten Führung der Erschließungsanlagen bestimmt. Für alle Leitungen ist die Querung der Landesstraße L 3251 erforderlich. Der Bereich für die Querung der Straße ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.5 Grünflächen**

Am westlichen und am östlichen Rand des Gewerbegebiets werden zwei Grünflächen festgesetzt, die der Gestaltung der hier liegenden Bereiche dienen bzw. (Westen) auch der Einbindung des Gewerbegebiets in das Orts- und Landschaftsbild. Den Flächen kommt in der Eingriffsbewertung Bedeutung zu, durchzuführende Maßnahmen dienen teilweise der Kompensation.

#### **4.6 Wasserfläche**

Am östlichen Gebietsrand verläuft ein Entwässerungsgraben parallel zum bestehenden Landwirtschaftsweg, der dauerhaft erhalten bleiben muss. Aufgrund der Anforderungen für die Verkehrserschließung muss der Graben um die Breite des Grundstücks leicht versetzt neu angelegt werden. Das neue Grabengrundstück ist als Wasserfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **4.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft aufgrund eines Bebauungsplanes sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Der Ausgleichsbedarfs für den Bebauungsplan wird im landschaftspflegerischen Begleitplan<sup>1</sup> unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen ermittelt.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen werden textlich auf der Grundlage der Fachbeiträge festgesetzt. Flächenmäßig sind Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Grünflächen, Anpflanzungsflächen und der externen

---

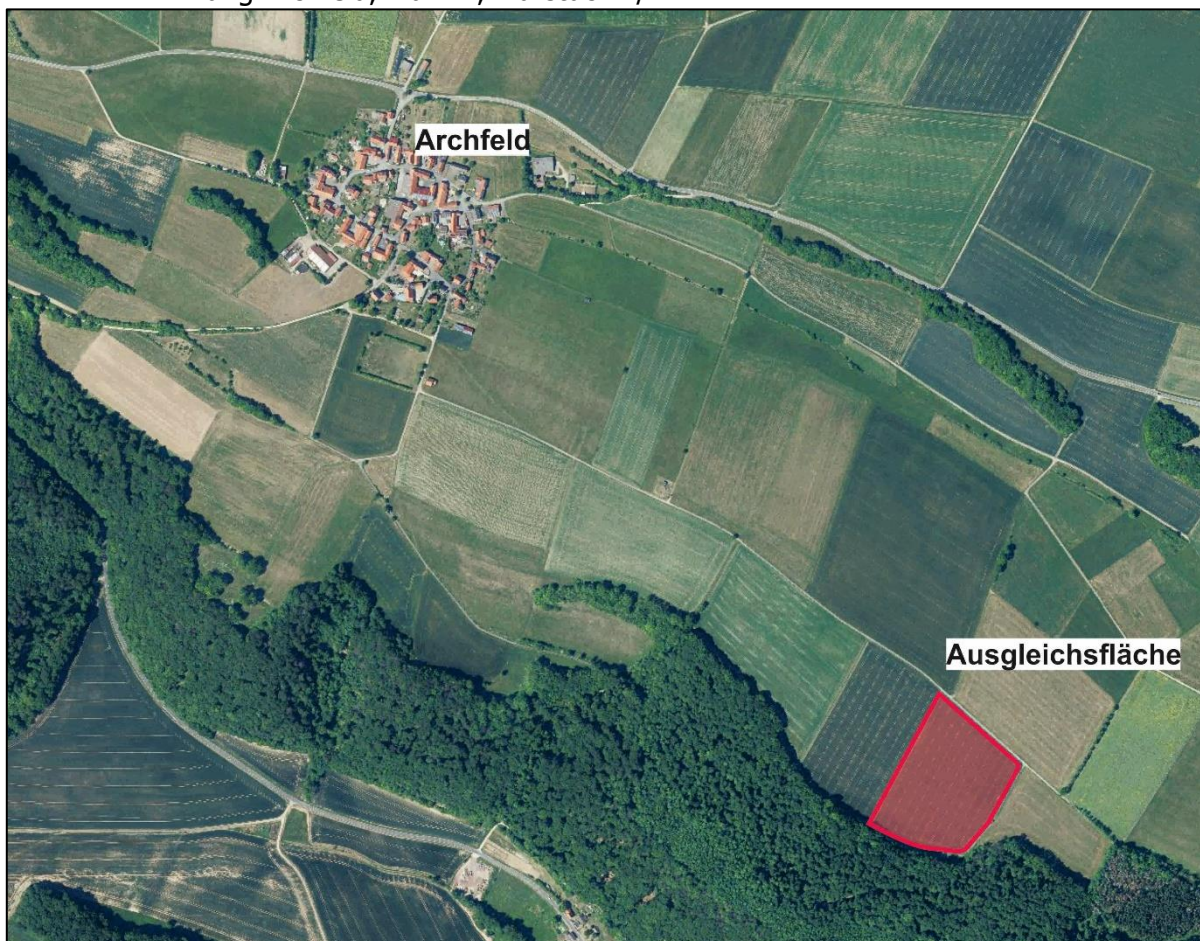
<sup>1</sup> Büro für Freiraumplanung D. Liebert: Landschaftspflegerischer Begleitplan, Alsdorf, Januar 2023.

Ausgleichsfläche angeordnet. Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe wird zusätzlich ein Ökokonto in Anspruch genommen.

Auf der externen Ausgleichsfläche werden umfängliche Maßnahmen zur weiteren Kompensation Biotopwertdefizits, das durch die Planung im Gewerbegebiet entsteht, ausgeglichen sowie darüber hinaus artenschutzrechtliche Maßnahmen für die Feldlerche (und andere Offenlandarten) durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind erforderlich, um naturschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die dazu notwendigen Maßnahmen sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>2</sup> formuliert:

- Im Eingriffsgebiet:
  - Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten der Feldlerche von August bis März (Vermeidungsmaßnahme V3).
  - Eine gegebenenfalls notwendige Rodung von Gehölzen soll ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden (Vermeidungsmaßnahme V2).
- Auf der Kompensationsfläche (Gemarkung Archfeld – Flur 12 Flurstück 4/2):
  - Zum Ausgleich von anlagebedingten Beeinträchtigungen der Feldlerche werden im Bereich der Ackerflur jährlich 12 Lerchenfenster angelegt (Maßnahmen zur Kompensation MK1).

**Abbildung 6:** Lage und Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche (Plankarte 2), Gemarkung Archfeld, Flur 12, Flurstück 4/2



Bildquelle: Geoportal Hessen

<sup>2</sup> Büro für Freiraumplanung D. Liebert: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Alsdorf, Januar 2023

Nach der Bilanzierung verbleibt insgesamt noch ein Defizit von 260.741 Wertpunkten, das über ein privates Ökokonto eines regional tätigen Landwirts (Ökokonto „Möller“) kompensiert wird. Die dazu notwendigen Vereinbarungen sind zwischen dem Inhaber des Ökokontos und den Vorhabenträgern getroffen worden, die „Abbuchung“ der Wertpunkte erfolgt durch die zuständige Naturschutzbehörde.

## **5 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange**

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wurde das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen (Juli/August 2021).

Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen und in die Umweltprüfung ein.

Zur Berücksichtigung betroffener Fachbelange waren verschiedene gutachterliche Untersuchungen notwendig.

Bereits im Zuge der ersten Standortprüfungen durch die Entwickler wurden Untersuchungen auf Kampfmittel, eine Baugrunduntersuchung, eine Immissionsprognose sowie eine artenschutzrechtliche Konfliktprognose erstellt.

Nach den frühzeitigen Beteiligungen wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes ein landschaftspflegerischer Begleitplan, eine FFH-Vorprüfung, ein faunistisches Gutachten, ein Artenschutzfachbeitrag sowie ein Bodenschutzfachbeitrag erstellt. Ergänzend war im Rahmen der Prüfungen zu potenziellen Auswirkungen der Planung auf FFH-Gebiete im Umfeld eine Untersuchung verkehrsbedingter Stickstoffdepositionen notwendig. Die Immissionsprognose wurde unter Annahme des Neubaus eines größeren Verteilzentrums als Worst-Case-Szenario ergänzt.

Nach Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung der InKomZ wird das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und mit der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) fortgeführt.

### **5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung**

#### **5.1.1 Gewässerschutz**

Westlich verläuft der „*Bach vom Seelen-Berg*“ (Gewässer von wasserwirtschaftlicher Bedeutung) innerhalb der Grünfläche „Gebietseingrünung“. Für den Bach gilt der gesetzliche Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) mit 10 m Breite. Der Gewässerrandstreifen wird durch die Planung und Bauvorhaben nicht berührt. Er liegt größtenteils innerhalb der festgesetzten Grünfläche, eine kleine Fläche innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Mit den getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen wird den Anforderungen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Oberflächengewässers Rechnung getragen.

Im Südosten des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben (Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung). Der Graben bleibt in seiner Funktion erhalten und wird im Zusammenhang mit dem Ausbau der Erschließungsstraße neu anzuordnen sein.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Wasserschutzgebiet „Herleshausen Tiefbrunnen I und II“ liegt mit der Zone III in 500 m Entfernung zum Plangebiet.

### 5.1.2 Altflächen, Bodenschutz

Altflächen sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.

Eine Luftbildauswertung hat ergeben, dass keine Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung des Untersuchungsgebiets durch Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg, vorrangig Sprengbomben-Blindgänger, bestehen<sup>3</sup>.

Die Inanspruchnahme unbebauter, landwirtschaftlicher Flächen stellt einen dauerhaften Verlust der Böden und der Bodenfunktionen dar. Diese Eingriffe stehen dem Bedarf an Flächen für gewerbliche Nutzungen gegenüber. Ein Ausgleich der Funktionsverluste ist nur durch Entsiegelung an anderer Stelle möglich.

In der Vorprüfung für das im Gebiet geplante Vorhaben wurde eine Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung beauftragt und vorgelegt<sup>4</sup>. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden 25 Rammkernsondierungen sowie 15 Rammsondierungen mit Bohrtiefen von 5 m bis zu 12 m durchgeführt.

Nach der geologischen Karte besteht der tiefere Untergrund aus Kalk-, Mergel- und Tonstein, die durch sandige, kiesige Terrassenablagerungen überdeckt sind. Trotz der Größe der Fläche und des Höhenunterschiedes liegt eine gleichmäßig strukturierte Untergrundsituation vor.

Unter einer ca. 20 cm, im Süden bis zu 70 cm starken Ackerbodenschicht, aus einem teils stark durchwurzelter sandigen Schluff, folgen bis in ca. 1 bis 2 m Tiefe zunächst Deckschichten aus sandigem Schluff.

Hangseits, auf dem nördlichen Grundstücksteil, liegen darunter kiesige Böden welche bis in knapp 10 m Tiefe reichen und durch einen sandigen, teils kiesigen Ton unterlagert werden. Hangabwärts dünnen die Kiese vollständig aus, hier liegen unter den Deckschichten schluffige Sande und ganz im Süden sandige und schwach kiesige Tone, die ab 4 - 5 m Tiefe vom schwach schluffigen Sanden unterlagert werden.

Aufgefüllte Böden wurden nur im oberen Geländeteil festgestellt, wobei Fremdstoffe aus Asphalt- und Ziegelbruchstücken bis in 2 m Tiefe in den Böden eingelagert sind.

Zur Flächeninanspruchnahme äußert sich das Regierungspräsidium kritisch und verweist in seiner Stellungnahme auf die unvollständige Ausnutzung rechtskräftig ausgewiesener Gewerbegebiete der Gemeinde. Die Einschätzung der Behörde entspricht nicht der aktuellen Situation - die Grundstücke in den rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebieten der Gemeinde Herleshausen sind vollständig verkauft. Insbesondere im südlich liegenden *Gewerbegebiet Herleshausen-Ost II* ist die Umsetzung und Bebauung in Planung. Auch sind die bestehenden Gebiete in Bezug auf die Nutzungsausrichtung des Gebiets „Auf den zwanzig Äckern“ nicht vergleichbar. Das neue Gewerbegebiet ist, entsprechend den Regelungen des Regionalplans Nordhessen für eine Logistiktutzung vorbestimmt. Hiermit sind Anforderungen an die Flächennutzung verbunden, die in den bestehenden Gebieten aufgrund deren Größen und Zuschnitte nicht erfüllt werden könnten. Für die allgemeine Gewerbenutzung erkennt die Gemeinde darüber hinaus bereits jetzt weitergehenden Bedarf weil die vorhandenen Flächenreserven aufgebraucht sind.

Für Abriss- und Bodenarbeiten im Plangebiet sollen die Vorgaben aus dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen beachtet werden. Bestandteil des genannten Bodengutachtens sind auch Untersuchungen, mit

<sup>3</sup> LBA Luftbildauswertung GmbH: „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Fläche zw. A 4, L 3251 und Bach vom Seelen-Berg Herleshausen“, Stuttgart 21.09.2020

<sup>4</sup> Ingenieurbüro für Geotechnik IBG: „Neubau eines Logistikparks in Herleshausen. Baugrunduntersuchung Gründung“, Worms 03.09.2020

denen die Beschaffenheit des Untergrundes und ggf. abfallrelevante Sachverhalte festgestellt werden.

In einer zusammenfassenden Bewertung ist festzuhalten, dass die Böden im Plangebiet einen geringen Erfüllungsgrad in Bezug auf die Bodenfunktionen (Biotopentwicklung, Ertragspotenzial, Wasserhaushalt und Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen) haben<sup>5</sup>.

Die Belange des Bodenschutzes sind Bestandteil der Umweltprüfung und werden in einem gesonderten Fachbeitrag Bodenschutz<sup>6</sup> eingehend behandelt.

Für die Umsetzung der Planung wird auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*“ verwiesen<sup>7</sup>.

### 5.1.3 Erschließung

Für die Verkehrserschließung ist der Ausbau des landwirtschaftlichen Weges zur Erschließungsstraße erforderlich und gleichzeitig der Ausbau der Einmündung unter Einbeziehung der erforderlichen Teilflächen der Landesstraße L 3251.

Das Gebiet ist noch nicht an das Versorgungsnetz angebunden. Die Vorhabenträger sind in Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen (EAM Netz GmbH) und mit den Eigentümern der Grundstücke im *Gewerbegebiet Herleshausen-Ost II*. Die zukünftige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen in das Gebiet ist in ihren Grundzügen in einem Leitungsplan dargestellt. Alle Leitungen sollen gebündelt in einer gemeinsamen Trasse die Landesstraße L 3251 queren. Grundsätzlich ist dem Verlauf der Leitungen für die Erschließung entlang des vorhandenen Radweges südlich der L 3251 und der Querung der Landesstraße durch das Versorgungsunternehmen durch das Versorgungsunternehmen zugestimmt. Die notwendigen fachgesetzlichen Zustimmungsverfahren werden im Zuge der Planumsetzung durch die Vorhabenträger eingeholt. Mit dem Bebauungsplan wird die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Querung der L 3251 geschaffen, der Verlauf der Leitungen südlich der Landesstraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Gewerbegebiet Herleshausen-Ost II*.

Im **Brandschutz** ist für das Gebiet eine Löschwasserversorgung mit einer Löschwasserleistung von mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Die Form der Bereitstellung (z.B. Trinkwassernetz oder Löschwasserbevorratung über Regenwasserzisternen o.a. Maßnahmen) wird Bestandteil der konkreten Vorhabenplanung. Das Brandschutzkonzept muss dabei auch ggf. spezielle Anforderungen, die sich aus der konkreten Nutzung ergeben, berücksichtigen.

Die **Entwässerung** erfolgt im Trennsystem. In einem Regenentwässerungskonzept wird dargelegt, dass das gesamte auch dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser versickert wird. Aufgrund der Flächen-, Höhen-, Boden- und Grundwasserverhältnisse kann das gesamte auf dem Grundstück anfallende Regenwasser versickert werden. Dazu werden großflächige Versickerungsmulden angelegt, in denen das Wasser über die belebte Bodenzone gereinigt und dann in den Untergrund abgegeben wird. Das Gebiet wird dabei in zwei Einzugsgebiete eingeteilt. Das Konzept beinhaltet auch eine Prüfung, ob vor der Einleitung eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist. Danach sind Behandlungen des Wassers in Form von Sedimentationsanlagen vor den Versickerungsbecken vorgesehen. Das Regenentwässerungskonzept wurde auf der Grundlage einer zwischenzeitlich konkretisierten Vorhabenplanung erstellt, die

<sup>5</sup> <https://bodenvviewer.hessen.de>

<sup>6</sup> Büro für Freiraumplanung D. Liebert: Fachbeitrag Bodenschutz, Alsdorf, November 2022

<sup>7</sup> [https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz\\_fuer\\_bauausfuehrende.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf)

für alle fachlichen Untersuchungen als Worst-Case-Annahme angenommen wird. Die Regenentwässerung ist für das letztlich zur Ausführung vorgesehene Vorhaben zu konkretisieren und im Rahmen der Vorhabenplanung / Vorhabengenehmigung mit den Fachbehörden abzustimmen.

Das **Schmutzwasser** wird getrennt abgeführt und nach Kreuzung der Landesstraße in die Kanäle im Bereich des Gewerbegebiets *Herleshausen Ost II* zugeführt.

## 5.2 Landwirtschaft

Die Flächen im Antragsbereich werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die bewirtschaftenden Landwirte haben die Flächen von den Eigentümern gepachtet. Der Bodenviwer gibt für das Plangebiet ein mittleres Ertragspotenzial an.

Aus landwirtschaftlicher Sicht äußern die beteiligten Fachbehörden kritisch gegenüber der Planung weil die Ackerflächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Damit sei eine Schwächung der Agrarstruktur verbunden, zumal große Teile der Werraau durch FFH-Gebietsschutz mit Tendenz zur Extensivierung ausgewiesen sind. Hinzu komme die Projektierung des SuedLink über landwirtschaftliche Flächen in Herleshausen und Wommen.

Den landwirtschaftlichen Belangen steht die städtebauliche Entwicklungsabsicht der Gemeinde gegenüber, die über die Festlegungen des Regionalplans Nordhessen vorbereitet ist. Zu der Flächeninanspruchnahme gibt es keine Alternative weil keine anderen Grundstücke mit entsprechender städtebaulicher Funktionserfüllung zur Verfügung stehen. Hierbei sind insbesondere Fragen der Verkehrsanbindung (v.a. Schwerverkehr) und die Lage im Verhältnis zu schutzbedürftigen Nutzungen als entscheidende Größen zu nennen.

## 5.3 Nutzung regenerativer Energie

Die Nutzung regenerativer Energien bekommt zunehmend Bedeutung. Die energiepolitischen Ziele wirken in die räumliche Planung hinein und sind auch im **Teilregionalplan Energie Nordhessen** verankert. In Ziel 1 zur Solarenergie verlangt der Regionalplan, dass auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen, die baulich dafür geeigneter Gebäude die Installation von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu erfolgen hat. Diese Bestimmung greift, wenn die Dachfläche eine raumbedeutsame Größenordnung erreicht und die Die Umsetzung der Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

Nach den Nutzungskonzepten der Vorhabenträger ist von Dachflächen in einer raumbedeutsamen Größe von ca. 5,6 ha auszugehen. In den Kalkulationen für Vorhaben ist eine vollständige Belegung mit PV-Modulen enthalten. Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen haben ergeben, dass das Leitungsnetz aktuell Strom von einer Dachfläche von maximal ca. 20.000 qm aufnehmen kann. Das raumordnerische Ziel ist für den Bebauungsplan derzeit nicht umsetzbar. Gleichwohl wird eine Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie getroffen, die eine Mindestfläche bestimmt und einen Ausbau bei steigender Netzkapazität ermöglicht.

## 5.4 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch den Ausbau des von der L 3251 nach Norden führenden Wirtschaftsweges. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen übernehmen den durch das mit der Straßenplanung beauftragte Ingenieurbüro (pgf - Planungsbüro Franke, Magdeburg) erstellten Entwurfsplan. Die Anforderungen an die Verkehrsflächen und die Ausbildung des Knotens mit der L 3151 wurden zwischen dem Ingenieurbüro und Hessen Mobil abgestimmt. Für den Verkehr aus Richtung Herleshausen wird auf der Landesstraße ein Linksabbiegerstreifen angelegt.

Die neue Erschließungsstraße für das Gebiet ist ausgelegt auf den Begegnungsfall im Schwerverkehr, die Ausfahrt auf die Landesstraße wird so gestaltet, dass Lastzüge und Sattelschlepper beim Ausfahren den Verkehr auf der L 3251 nicht beeinträchtigen.

Im öffentlichen Verkehr ist das Gewerbegebiet an die Buslinien 240, 241 und 250 angebunden. Die Haltestelle Bahnhof befindet in einer Entfernung von ca. 1.300 m (Fußweg ca. 16 min). Der nächste Bahnhaltepunkt befindet sich ebenfalls am Bahnhof Herleshausen. Damit gilt das Plangebiet derzeit als im öffentlichen Verkehr als nicht erschlossen. Der Nordhessische Verkehrsverbund NVV schlägt in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan vor, im Bereich des Plangebiets eine Bushaltestelle einzurichten. Es wäre möglich, eine der in Herleshausen endenden Buslinien zu verlängern oder Fahrten mit flexiblen Bedienformen (Sammeltaxi, Mobilfahrt) einzurichten. Dem Vorschlag wird im Zuge der Straßenverkehrsplanung Rechnung getragen. Die notwendige Wendemöglichkeit für Busse kann am Ende der Erschließungsstraße eingerichtet werden, die Lage der Bushaltestelle kann innerhalb der Verkehrsflächen in Abstimmung mit dem Verkehrsträger angeordnet werden.

## 5.5 Immissionsschutz

Unter immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten ist der Planbereich grundsätzlich als unproblematisch anzusehen. Die Flächen sind industriegebietstauglich. Der Abstand zum Rand der nächstliegenden Wohnbebauung beträgt ca. 600 m. Zwischen der Wohnbebauung und dem Plangebiet befinden sich weitere Gewerbeflächen. In einer ersten Immissionsprüfung<sup>8</sup> wurde die Einhaltung der immissionsrechtlichen Anforderungen unter Zugrundelegung der Randbedingungen für den Tag- und Nachtzeitraum prognostiziert.

Auf der Grundlage einer angenommenen optimierten Flächennutzung wurde eine Immissionsprüfung vorgenommen. Hierbei wurde eine wenn eine realistische, konkrete Nutzungsannahme getroffen, mit der das Gebiet optimiert und intensiv genutzt wird. Die Untersuchung stellt eine Maximalbetrachtung (Worst-Case-Szenario) dar. Die Ergebnisse zeigen, dass die einschlägigen Richtwerte tags und nachts eingehalten sind, Maßnahmen zum Immissionsschutz werden nicht erforderlich<sup>9</sup>.

Damit ist auch der Stellungnahme der Stadt Eisenach abgeholfen, die eine Betroffenheit ihrer Ortschaften Göhringen, Wartha und Neuenhof durch die Planung sieht. Die Beurteilungsspiegel liegen mit 36 dB(A) bis 43 dB(A) tags und mit 26 dB(A) bis 35 dB(A) nachts unterhalb der einschlägigen Richtwerte (1. Ergänzungsgutachten, dort Abbildung 6 Seite 12 und Anhang 3).

Unter Berücksichtigung der im Umfeld ausgewiesenen FFH-Schutzgebiete wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine Luftschadstoffuntersuchung (Stickstoffdepositionen) eingeholt. Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung<sup>10</sup> werden die Veränderungen der planungsbedingten Stickstoffdepositionen bewertet. Danach sind die Schutzziele der FFH-Gebiete nicht betroffen, bzw. es ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete auszugehen.

<sup>8</sup> Ingenieurbüro Arnulf Bühner Beratende Ingenieure für Wärmeschutz und Akustik: „Panattoni Europe - Neubau eines Logistics Parks in Herleshausen - Schall-Immissionsschutz“, Bericht 8328, Gera 02.10.2020

<sup>9</sup> Ingenieurbüro Arnulf Bühner Beratende Ingenieure für Wärmeschutz und Akustik: „Panattoni Europe - Neubau eines Logistics Parks in Herleshausen - Schall-Immissionsschutz“, 1. Ergänzung des Bericht 8328, Gera 04.10.2022

<sup>10</sup> Büro für Freiraumplanung D. Liebert: FFH-Vorprüfung, Alsdorf, November 2022

## 5.6 Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege

Der Standort des Gewerbegebiets befindet sich innerhalb des Naturparks „Meißner-Kaufunger-Wald“. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind südlich des Plangebiets das FFH-Gebiet 5126-350 „Werra zwischen Philippsthal und Herleshausen“ (ca. 350 m Entfernung) und das FFH-Gebiet 4926-303 „Werraue von Herleshausen“ (ca. 550 m Entfernung).

In nordöstlicher Richtung befindet sich ca. 900 m entfernt mit dem 1566,5 ha großen FFH-Gebiet 4926-305 „Wälder und Kalkmagerrasen der Ringgau-Südabdachung“ ein weiteres Schutzgebiet.

Die südlich des Gebiets parallel zur Landesstraße L 3251 vorbeiführende Bahnlinie stellt die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „*Auenverbund Werra*“ dar. Das Landschaftsschutzgebiet ist kein nach § 1 Abs. 3 Nr. 7b BauGB besonders zu berücksichtigendes Schutzgebiets des Netzwerks Natura 2000.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden Berücksichtigung durch einen landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan<sup>11</sup>, einen Artenschutzfachbeitrag<sup>12</sup> und eine FFH-Vorprüfung<sup>13</sup>. Im Zusammenhang mit der FFH-Vorprüfung wurde eine Untersuchung über verkehrsbedingte Stickstoffdepositionen<sup>14</sup> eingeholt. Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigungen der in der Umgebung des Plangebiets liegenden Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind.

Zur Berücksichtigung artenschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Anforderungen wurden ein fledermauskundliches Gutachten<sup>15</sup> und ein faunistisches Gutachten zum Vorkommen von Vögeln und Reptilien<sup>16</sup> eingeholt. Die Ergebnisse sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammenfassend bewertet.

Die Geländeerhebungen im Zuge der naturschutzfachlichen Voruntersuchungen zeigten hinsichtlich der Vegetation, dass aufgrund der intensiven Landnutzung die Flora stark verarmt ist. Eine artenreiche Ackerwildkrautflora ist auf den Ackerflächen nicht mehr vorhanden.

### Untersuchungsrahmen Fauna:

Die Biotoptypenkartierung erfolgte im Umkreis von ca. 100 m um den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Untersuchungsprogramm für die faunistischen Erhebungen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Werra-Meißner-Kreises abgestimmt.

Danach werden die Brutvögel nach dem Methodenstandard von Südbeck et al. (2005) im geplanten Gewerbegebiet und auf den angrenzenden Flächen kartiert. Aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet erfolgt zudem eine Kartierung der Rastvögel. Bezüglich der Reptilien sind in Randbereichen geeignete Habitate vorhanden, die im Zuge der Untersuchungen erfasst werden. Ihr Vorkommen wird daher dort angenommen und Vermeidungsmaßnahmen geplant. Die Fledermäuse werden im Randbereich der Gehölze mit Hilfe von Horchboxen erfasst.

<sup>11</sup> Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bau des Logistikzentrums Herleshausen. D. Liebert Büro für Freiraumplanung, Alsdorf Januar 2023

<sup>12</sup> Artenschutzfachbeitrag zum Bau des Logistikzentrums Herleshausen. D. Liebert Büro für Freiraumplanung, Alsdorf Januar 2023

<sup>13</sup> FFH-Vorprüfung zum Bau des Logistikzentrums Herleshausen. D. Liebert Büro für Freiraumplanung, Alsdorf November 2022

<sup>14</sup> Bauvorhaben Logistikpark Herleshausen: verkehrsbedingte Stickstoffdepositionen. Ingenieurbüro Matthias Rau, Heilbronn 14. Januar 2022

<sup>15</sup> Büro für Freiraumplanung D. Liebert: Fledermauskundliches Gutachten, Alsdorf, November 2022

<sup>16</sup> Büro für Freiraumplanung D. Liebert: Faunistisches Gutachten - Avifauna und Reptilien, Alsdorf, November 2022

Die Aufnahmen dienen als Datengrundlage für:

- die Wirkungsprognose des Vorhabens auf die Fauna,
- die Prüfung von Möglichkeiten der Vermeidung, Minderung und Ausgleichbarkeit im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung,
- den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie
- die FFH-Vorprüfungen.

In den fachgutachterlichen Beiträgen werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt, die für den Bebauungsplan in die „Festsetzungssprache“ übersetzt und inhaltlich übernommen werden. Die Anforderungen an die detaillierten Maßnahmen, sowie an das fachlich gebotene Monitoring bleiben davon unberührt. Sie sind erforderlichenfalls in nachfolgenden Genehmigungsverfahren als Auflagen in Umsetzung naturschutzrechtlicher „So-wieso-Bestimmungen“ weitergehend auszuformen.

## 6 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Die Gesamtgröße des Vorhabengebiets (Plankarte 1) umfasst ca. 17,1 ha. Die Gliederung in die bauplanungsrechtlichen Teilflächen dieser Flächen ist in der unten stehenden Tabelle dargestellt (ermittelt aus CAD Bebauungsplan).

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,8. Bezogen auf das Baugrundstück (überbaubare Fläche im Gewerbegebiet + Fläche für Anpflanzungen) ergibt sich aus der GRZ eine überbaubare Fläche von ca. 126.000 qm. Diese rechnerische überbaubare Fläche ist nicht gänzlich ausnutzbar. Aufgrund des Rechtsgrundsatzes, dass stets die jeweils engere Festsetzung gilt, ist die festgesetzte überbaubare Fläche in den Baugrenzen maßgebend (120.650 qm). Außerhalb der Baugrenzen sind nur die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und der Bau von Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung zulässig.

| Teilfläche   | Fläche <sup>*)</sup> | Anteil         |
|--|----------------------|----------------|
| überbaubare Fläche in Baugrenzen                       | 120.650 qm           | 70,45%         |
| Fläche für Anpflanzungen (als Teil des Baugrundstücks) | 36.880 qm            | 21,54%         |
| Gewerbegebiet (Baugrundstück)                          | 157.530 qm           | 91,99%         |
| Grünfläche - Eingrünung                                | 5.467 qm             | 3,19%          |
| Grünfläche - Landschaftsgrün                           | 905 qm               | 0,53%          |
| Gewässer (Wegeseitegraben)                             | 1.424 qm             | 0,83%          |
| Verkehrsfläche<br>(L 3251 und Erschließungsstraße)     | 5.926 qm             | 3,46%          |
| Gesamtfläche   | <b>171.252 qm</b>    | <b>100,00%</b> |

<sup>\*)</sup>Flächenangaben in ca.-Quadratmeter