bscgp_bg02

Stadt Schwalmstadt

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 56 „Autohof an der A 49 – Anschlussstelle Treysa“

Stadtteil Treysa

B E G R Ü N D U N G

mit integriertem

UMWELTBERICHT

Entwurf

02. November 2026

Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt
M. Sc. Lisa Paliga

PlanungsbüroKoch
www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
e-Mail: info@pbkoch.de

Die vorliegende Begründung umfasst die Teile A und B. Die Inhaltsverzeichnisse wurden jeweils separat erstellt und zu Beginn des jeweiligen Teilabschnittes eingefügt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil A

1. Geltungsbereich ... 3

2. Bestand ... 3

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ... 3

4. Planungsrechtliche Grundlagen ... 5
   - 4.1 Regionalplanung ... 5
   - 4.2 Flächennutzungsplan ... 6
   - 4.3 Bauleitplanung ... 6
   - 4.4 Informelle Planung ... 6
   - 4.5 Weitere übergeordnete Planungen/Rechtsgrundlagen ... 6
   - 4.6 Schutzgebiete ... 6
   - 4.7 Immissionsschutz ... 7
   - 4.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 7
   - 4.9 Altlastverdächtige Flächen und Altlasten, Bergbau, Bodenschutz ... 8

5. Planverfahren ... 9
   - 5.1 Verfahrensstand ... 9

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen ... 10
   - 6.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung ... 10
   - 6.2 Festsetzungen nach Landesrecht ... 10

7. Naturschutz und Landschaftspflege ... 11

8. Erschließung ... 12
   - 8.1 Verkehr ... 12
   - 8.2 Ver- und Entsorgung ... 12

9. Flächenbilanz ... 13

Teil B: Umweltbericht

Teil A

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Autohof an der A 49 – Anschlussstelle Treysa“ befindet sich westlich des Stadtteils Treysa im näheren Umfeld der neuen Anschlussstelle der A 49. Das Plangebiet liegt westlich der Sachsenhäuser Straße und nördlich der K 101. Betroffen ist in der Gemarkung Treysa (2059), Flur 2, das Flurstück 70/14 und 70/13 teilweise. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1.368 m².-

2. Bestand

Das Plangebiet grenzt an die Sachsenhäuser Straße und Treysaer Straße (K 101) an. In östlicher Richtung beginnt in knapp 1 km Entfernung die Bebauung des Stadtteils Treysa. Westlich stellt der bewaldete Höhenzug eine natürliche Abgrenzung von der Bebauung des Stadtteils Florshain dar. Nach Nord-Westen wird der Standort durch Waldflächen begrenzt, die restliche Umgebung bilden vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich liegt ein Tunnel, der die A 49 am Stadtteil Frankenhain unterirdisch vorbeiführt. Die Autobahnmeisterei befindet sich seit 2021 südöstlich des Plangebietes. Die von Nordwesten nach Südosten verlaufende L 3115 stellt eine überörtliche Erschließung nordwestlich Richtung Gemünden (Wohra) und nach Osten Richtung Treysa dar. Durch das bereits vorhandene Wegenetz ist das Plangebiet von allen Richtungen erreichbar. Durch den Anschluss an die A 49 ist in diesem Bereich ein wichtiger Verkehrsknoten entstanden. Das Plangebiet selbst unterliegt derzeit keiner Nutzung und ist stellenweise durch Gehölzkomplexe bewachsen. Ansonsten dominieren gehölzfreie Vegetationstypen den Geltungsbereich der Planung.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Um die neu entstandene Autobahnanbindung an die A 49 strategisch sinnvoll zu nutzen, soll im Umfeld des Autobahnanschlusses eine gewerbliche Nutzung etabliert werden. Im Rahmen dieser angestrebten Entwicklung wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 “Autohof an der A 49 - Anschlussstelle Treysa“ bereits der Bau eines Autohofes planungsrechtlich abgesichert. Die Lage am Siedlungsrand, die gute Verkehrsanbindung, die positiven Effekte des neuen Autobahnanschlusses und Synergien für eine Tank- und Raststätte sowie die Tatsache, dass an der A 49 bislang kein Rasthof vorhanden war, sprachen für die Wahl des Standortes für den Autohof. Im Verlauf der Planung wurde die Nutzung der Fläche für den Autohof durch verschiedene Betriebe festgelegt. Durch die Eigenheit eines Autohofes sowie die Anforderungen der gewählten Betriebe, wurde die Aufstellung eines Werbepylons notwendig. Da die Fläche des Autohofes durch die umliegenden Straßen und Gegebenheiten beschränkt war, musste eine zusätzliche und direkt angrenzende Fläche für einen Werbepylon gewählt werden und wurde zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes Nr. 56 dort aufgenommen. Zunächst wurde ein Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 45 m eingeplant. Im weiteren Verfahren wurde die Höhe jedoch auf 30 m reduziert, um auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Die Höhe von 30 m wurde außerdem gewählt, weil sich so eine gute Sichtbarkeit der Werbung ergibt und vergleichbare Werbepylone in der näheren Umgebung (z.B. bei Alsfeld) ebenfalls diese Höhe aufweisen.

Nach Beendigung des Verfahrens und Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 56 „Autohof an der A 49 – Anschlussstelle Treysa“ wurde die Genehmigung für den geplanten Werbepylon auf einem Teilgeltungsbereich westlich des Autohofes versagt, da er sich innerhalb der Baubeschränkungszone zur A 49 befunden hätte. Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, durch eine Erweiterung des Geltungsbereiches und eine Ergänzung von Baugrenzen den Standort des Werbepylons außerhalb der Baubeschränkungszone der A 49 zu ermöglichen und somit den für den Betrieb des Autohofes so wichtigen Werbepylon zuzulassen. Dazu wird die Fläche besonderer Nutzungszweck „Pylon“ um ca. 387 m² nach Süden erweitert. Durch die Verschiebung der Planung nach Süden wird jedoch nun in die Baubeschränkungszone der K 101 eingegriffen. Aufgrund der Gemengelage vor Ort und den vorhandenen Restriktionen steht kein

anderer Standort zur Wahl. Durch die Vorgeschichte der Planung sind die Bauverbots- sowie die Baubeschränkungszone der Autobahn 49 unantastbar. Das Sondergebiet für den Autohof ist durch die umliegenden Straßen flächenmäßig begrenzt und auch auf der Fläche herrschen weitere Einschränkungen durch einzuhaltende Abstände, bestehende und zu pflanzende Gehölze, so dass die nutzbare Fläche zusätzlich reduziert ist. Eine Aufstellung des Pylons auf dieser Fläche direkt im Sondergebiet des Autohofes ist aufgrund der geringen Größe und der Tatsache, dass auch hier die Bauverbotszone der K 101 gemieden werden soll, nicht möglich. Infolge dieser Tatsachen musste ein Standort in räumlicher Nähe gefunden werden und als externer Geltungsbereich in die Planung integriert werden. Möglichkeiten dafür bestehen durch die Umgebung mit vorhandenen Verkehrsflächen nur in Richtung Westen und wegen der zu beachtenden Baubeschränkungszone der A 49 nur in einem Streifen entlang der K 101, da der Werbepylon weiterhin in unmittelbarer Nähe zum Autohof positioniert sein muss. Hinzu kommt, dass die Fläche westlich des Autohofes mit Gehölzen bewachsen ist. Um einen möglichst geringen Eingriff zu generieren und Rodungen zu vermeiden, ist eine Standortwahl sehr nahe an den vorhandenen Straßen notwendig und bietet aus naturschutzfachlicher Sicht die beste Lösung. Hinzu kommt, dass es sich bei der westlich an den Autohof angrenzenden Fläche ebenfalls um eine Restfläche handelt, die rund herum von Verkehrsflächen erschlossen ist. Eine weitere Entwicklung dieser Fläche ist daher nicht vorgesehen und somit wird durch die Wahl des Standortes für den Pylon an dieser Stelle keine Fläche zerschnitten, die für anderen Nutzungen benötigt werden könnte. Die Planung ist daher auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Boden, da kein wertvolles eventuell zukünftiges Bauland zersplittert wird.

Bezüglich der Höhe des Werbepylons wurden vom Eigentümer der Flächen verschiedene Visualisierungen zur Überprüfung herangezogen mit dem Ergebnis, dass ein Werbepylon mit einer Endhöhe von 20 m nicht die notwendige Sichtbarkeit bringt. Dabei ist die vorhandene Geländetopographie zu berücksichtigen, denn das Plangebiet liegt über 5 m tiefer als die Autobahn. Zudem ist zwischen der Autobahn und dem Plangebiet des Autohofes ein Lärmschutzwall errichtet, der eine Sichtbarkeit aus der Nähe verhindert. Hierbei ist damit zu rechnen, dass der Werbepylon auf den letzten 300 m vor der Ausfahrt nicht zu sehen ist. Der Erdwall ist zudem bepflanzt und diese Bepflanzung wird im Laufe der Zeit auch an Höhe gewinnen, so dass die Erforderlichkeit der Höhe von 30 m auch langfristige Entwicklungen berücksichtigt. Die Werbeanlagen selbst bzw. die anzubringenden Schilder weisen selbst eine Höhe von 5 m auf. Daraus ergibt sich, dass die Werbungen schon auf einer Höhe von 25 m beginnen und der Werbepylon als Gesamtanlage die 30 m Höhe nicht überschreitet. Zur besseren Verständlichkeit sollen die Gegebenheiten vor Ort durch die zu Grunde liegenden Höhenmaße verdeutlicht werden:

Urgelände Plangebiet (Aufstellfläche Pylon) 257,50 m
Endhöhe Pylonmast 282,50 m
Oberkante Werbeanlagen (Gesamthöhe Pylon) 287,5 m
Trasse Ausfahrt Autobahn 262,0 m
Lärmschutzwall ohne Bepflanzung 267,5 m

Weitere Gründe für die Notwendigkeit einer Höhe von 30 m ergeben sich auf der Autobahn aus Richtung des Autobahntunnels kommend. Bei einer Gesamthöhe des Werbepylons von nur 20 m liegen die Schilderbrücken vor dem Autobahntunnel optisch gleichauf. Der Pylon ist von daher hier nicht sichtbar und sorgt im Gegenteil eher für eine mögliche Ablenkung, weil er nicht eindeutig und uneingeschränkt wahrzunehmen ist. Für eine gute Sichtbarkeit aus der Ferne ist die Höhe von 30 m damit unerlässlich. Weitere Ergebnisse der getätigten Visualisierung sind außerdem, dass der Pylon mit 30 m Höhe aus Fahrtrichtung Süd ab ca. 1,8 km sichtbar wird. Eine gute Sichtbarkeit aus größerer Distanz ermöglicht eine rechtzeitige Wahrnehmung durch die Fahrer vor der Ausfahrt. Nur so wird dem Verkehrsteilnehmer die Gelegenheit gegeben, eine frühzeitige und damit ungefährliche Entscheidung zur Anfahrt des Autohofes zu treffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll nicht nur final die Aufstellung eines Werbepylons mit einer Höhe von 30 m ermöglicht werden, auch die wirtschaftlichen Folgen der Versagung einer Aufstellung im Rahmen des Ursprungsbebauungsplan sollen verhindert werden. Das bereits errichtete Schnell-

restaurant hat im laufenden Betrieb aufgrund der fehlenden Werbung nachlassende Umsätze zu verzeichnen und musste dem bereits mit reduzierten Öffnungszeiten und Stellenabbau begegnen. Die geplante Tankstelle hat angekündigt von der Standortwahl zurückzutreten, sollte der Werbepylon nicht wie geplant errichtet werden. Somit entsteht ein wirtschaftlicher Schaden für den Eigentümer der Flächen. Die Finanzierung ist gestoppt, da sie auf anderen Grundlagen beruhte. Der Pylonmast wurde bereits gefertigt und liegt zur Aufstellung bereit. Die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf 4,5 Mio. Euro. Hinzu kommt ein täglicher Verzögerungsschaden von 1.200 €.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen 2009 liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft, direkt an der Grenze zu einem Vorranggebiet für Forstwirtschaft. Die Darstellung wird überlagert durch das Symbol „Anschlussstelle Planung". Ende April 2019 wurde der Regionalplan mittels Abweichung für den Bereich des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes geändert. Die in der Abbildung 1 markierten Flächen werden jetzt als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Planung dargestellt. Das hier behandelte Plangebiet war nicht Bestandteil der Abweichung. Das Planvorhaben der Erweiterung der Fläche besonderer Nutzungszweck „Pylon" stimmt daher nicht mit den Zielen des Regionalplanes Nordhessen 2009 überein. Eine weitere Abweichung vom Regionalplan für diese nun noch kleinteiligere Fläche wäre jedoch nicht zielführend. Es handelt sich nun um eine Erweiterung von rund 643 m² im Vergleich zu der bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 genehmigten Fläche. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist für diesen Bereich zwischen bereits festgesetzter Pylonfläche und Kreisstraße 101 nicht sinnvoll umzusetzen. Eine Nutzung durch die Forstwirtschaft wurde bis heute nicht umgesetzt und ist ebenfalls aufgrund der Nähe/ Ecklage zwischen Kreisstraße und Sachsenhäuser Straße nicht denkbar. Es wird daher davon ausgegangen, dass auch die durch diese Bebauungsplanänderung angestrebte Erweiterung der Fläche besonderer Nutzungszweck „Pylon" mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

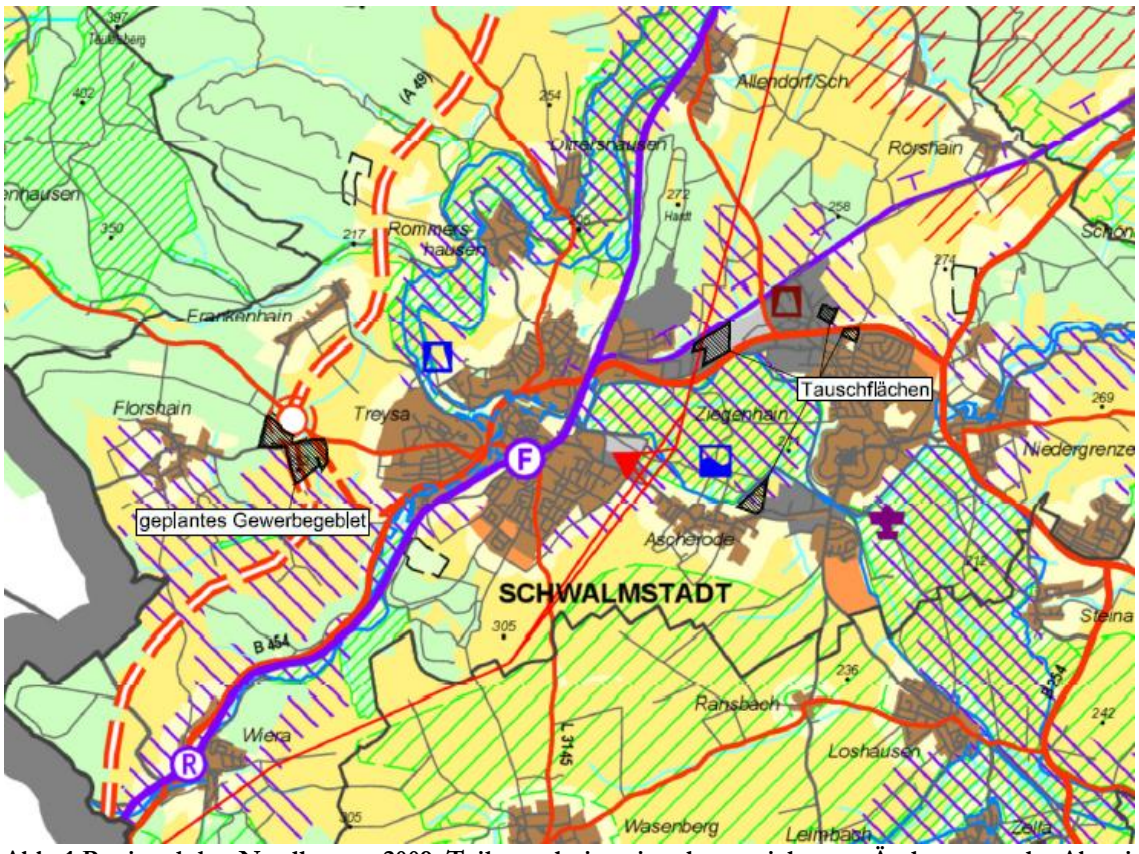


Abb. 1 Regionalplan Nordhessen 2009, Teilausschnitt mit gekennzeichneten Änderungen der Abweichung 2019

4.2 Flächennutzungsplan

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Autohof an der A 49 – Anschlussstelle Treysa“ wurde auch der Flächennutzungsplan für diesen Bereich in einem parallelen Verfahren geändert. Für diesen Teilbereich zeigt der somit wirksame Flächennutzungsplan (2024) bereits eine Fläche besonderer Nutzungszweck „Pylon“ an. Für die Erweiterung nach Süden ist der Flächennutzungsplan von 2006 gültig. Dort wird die Fläche als Waldfläche dargestellt. Das geplante Vorhaben stimmt somit für diesen Bereich nicht mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein. Der Bebauungsplan kann daher nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Abb. 2 Ausschnitt Änderung Nr. I/21 des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Autohof an der A 49 – Anschlussstelle Treysa“

4.3 Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für einen Großteil der hier vorliegenden Fläche durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 56 „Autohof an der A 49 – Anschlussstelle Treysa“ vor. Für knapp 1.000 m² des Geltungsbereichs wird bereits eine Fläche besonderer Nutzungszweck „Pylon“ festgesetzt. Die dort vorgesehenen Ausmaße des Pylons werden unverändert übernommen. Hinzu kommt die südliche Erweiterung des Geltungsbereichs um ca. 387 m² mit einem Baufenster, in dem dann ausschließlich die Errichtung des Pylons zulässig ist. Außerdem wird innerhalb der Fläche besonderer Nutzungszweck „Pylon“ eine Schotterfläche für Reparatur- und Wartungszwecke zulässig.

4.4 Informelle Planung

Informelle Planungen liegen nicht vor. Für die Ausmaße des Werbepylons wurde sich an vergleichbaren Umsetzungen orientiert.

4.5 Schutzgebiete

Von der Planung sind keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete betroffen.

Im Umkreis von 3 km um das Plangebiet liegen vier Natura-2000-Gebiete:

- Im Nordosten beginnt in ca. 1,5 km Entfernung das FFH-Gebiet 5021-301 „Leistwiesen bei Rommershausen“ mit einer Größe von 27,3 ha. Das Gebiet ist gleichzeitig als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

- Im Süden beginnt in ca. 1 km Entfernung das FFH-Gebiet 5120-301 „Wieragrund von Schwalmstadt“ mit einer Größe von 72,3 ha. Das Gebiet ist gleichzeitig als Naturschutzgebiet ausgewiesen.
- Das dritte FFH-Gebiet 5020-303 „Wald zwischen Sachsenhausen und Strang“ mit einer Größe von 486,63 ha beginnt in ca. 2,1 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes.
- Das Vogelschutzgebiet 5121-401 „Schwalmniederung bei Schwalmstadt“ beginnt in ca. 1,1 km Entfernung nordöstlich des Plangebietes und hat eine Größe von 2.703 ha.

Etwa 1 km südlich des Plangebietes beginnt das Naturschutzgebiet „Biedenbacher Teiche bei Florshain“ (1634009). Nordöstlich des Plangebietes in ca. 1 km Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Schwalm“ (2634012), das sich weiter in nördliche und südliche Richtung zieht. Aufgrund der Entfernung zwischen Schutzgebiet und Plangebiet sind durch die Planung keine Beeinträchtigungen für das Schutzgebiet zu erwarten.

Wasserrechtlich festgesetzte Gebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Etwa 1,3 km südlich beginnen die Flächen der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes 634-086. Weitere Trinkwasserschutzgebiete befinden sich nicht in einem Umkreis von 1,5 km. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wiera verläuft in ca. 1 km Entfernung zum Plangebiet.

Im Natureg-Viewer ist südlich der K 101 eine Streuobstwiese als gesetzlich geschütztes Biotop verzeichnet. Dieses Biotop existiert nicht mehr, sondern wurde im Rahmen der Bauleitplanung „Autobahnmeisterei A 49“ überprägt und durch entsprechende Ausgleichsflächen ersetzt. Im Rahmen der Bestandserhebung wurden im Plangebiet keine weiteren Biotope, die nach § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGB-NatSchG geschützt sind, identifiziert.

4.7 Immissionsschutz

Durch die Lage am Autobahnanschluss an die A 49 und an bedeutsamen Straßen kann eine Bündelung der Emissionsquellen an diesem Standort erreicht werden. Die Fläche besonderer Nutzungszweck „Pylon“ steht in direkten Zusammenhang mit dem östlich entstehenden Autohof. Maßnahmen zum Schallschutz werden nicht vorgesehen, da vom Pylon selbst mit keinen bis geringfügigen Emissionen zu rechnen ist, und sich im Umfeld des Plangebietes die lärmintensive Autobahn befindet, die keinen Schutz benötigt. Im näheren Umfeld ist außerdem die Autobahnmeisterei gelegen und ein interkommunales Gewerbegebiet geplant.

Jedoch sind Lichtemissionen von der am Pylon angebrachten Werbung zu erwarten. Um eine Lichtverschmutzung und daraus resultierende Umweltbelastungen zu reduzieren, werden Festsetzungen getroffen, die die Größe sowie die Leuchtkraft der Werbung am Pylon regeln.

Gegen den Straßenbaulastträger, der das Plangebiet tangierenden Straßen des überörtlichen Verkehrs, bestehen keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen. Durch die Nutzung der Erschließungsstraßen, sowie durch rangierende Fahrzeuge in dem Plangebiet dürfen keine Blendung oder Irritation des fließenden Verkehrs auf den klassifizierten Straßen eintreten. Dies ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Ebenso dürfen keine Blendwirkungen durch Außenbeleuchtungsanlagen entstehen.

4.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.9 Altlastverdächtige Flächen und Altlasten, Bergbau, Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Bei Bodenarbeiten, der Lagerung sowie der Verwertung von Bodenmaterial sind die jeweils geltenden gesetzlichen und untergesetzlichen Regelwerke zu beachten, insbesondere:

- Verordnung über Anforderung an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV)
- Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Verordnung über Deponien und Langzeitlager (Deponieverordnung - DepV)
- Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)
- Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)
- Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie) (StAnz. 34/2023, S. 1092ff.)

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 zur Prüfung anzuzeigen.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige (Pflicht nach § 49 Abs. 1 WHG) beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf sowie ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen sowie Bodenverdichtungen durch Maschinen, Geräte und

Fahrzeuge vermieden werden. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf den versiegelten Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen u.a. Stoffen in Boden und Grundwasser zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf unverzüglich anzuzeigen.

Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt. Werden Verunreinigungen sowie Verdichtungen dennoch hervorgerufen, sind diese spätestens mit Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Da im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Altflächen vorhanden sind, sind keine Minimierungsmaßnahmen zum nachsorgenden Bodenschutz vorgesehen.

5. Planverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich. Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB liegen nicht vor. Insofern wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im sogenannten „Normalverfahren“, d. h. mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für die Durchführung der Beteiligung wird gem. § 3 (2) BauGB ein Zeitraum von 30 Tagen gewählt. Die Frist wird nicht verlängert, da es sich um eine geringfügige Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt.

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt und eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe und des dafür benötigten Ausgleichs vorgenommen.

5.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss 28.05.2026 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 25.07.2026.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:
29.07.2026 bis 05.08.2026, Bekanntgemacht: 25.07.2026.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: 29.07.2026 bis 26.08.2026.

Es handelt sich bei dem vorliegenden Vorhaben um eine Erweiterung eines Bebauungsplanes um rund 643 m² (387 m² südliche Erweiterung und 256 m² randliche Anpassungen) mit nur einer Nutzungsart. Aufgrund dieser Tatsache wird von einer geringen Komplexität des Plangegenstandes ausgegangen und es besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung als das in § 3 (2) BauGB geregelte Mindestmaß für die öffentliche Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB:
xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Mit der Planung soll der Bau eines Werbepylons in Zusammenhang mit einem bereits entstehenden und planungsrechtlich abgesicherten Autohof ermöglicht werden. Die Festsetzungen orientieren sich an der informellen Planung des Pylons und den Gegebenheiten vor Ort.

6.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der informellen Planung und der geplanten Bebauung. Das Planungsgebiet wird daher als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Pylon" festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Werbepylons, der dem angrenzenden Autohof zugehörig ist, innerhalb der dargestellten Baugrenzen. Die maximal zulässige Höhe beträgt 30 m, so dass sich durch den eingezeichneten Bezugspunkt insgesamt eine Höhe von 286 m über N.N. ergibt. Die Werbeanlagen am Pylon dürfen 130 m² Ansichtsfläche pro Seite nicht überschreiten, insgesamt sind maximal 390 m² zulässig. Werbeanlagen mit bewegtem Licht (Wechselwerbung, bewegliche Werbeelemente) sind unzulässig. Zulässig sind warmweiße LED-Beleuchtung oder geschlossene Natrium-Hochdrucklampen, Spektralbereich von 570 bis 630. Leuchtpegel dürfen sich ausschließlich auf die Werbeflächen richten. Die Werbeanlagen sind dimmbar und blendfrei gegenüber allen Verkehrsteilnehmern der klassifizierten Straßen auszuführen. Eine Beleuchtung ist nur während der Betriebsöffnungszeiten des zugehörigen Autohofes zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Durch diese Festsetzungen kann die Fernwirkung und die Auswirkungen auf das nähere Umfeld sowie auf das Landschaftsbild reduziert werden. Für Wartungs- und Reparaturzwecke ist eine geschotterte Standfläche mit einer Größe von maximal 500 m² innerhalb der Fläche mit besonderen Nutzungszweck „Pylon" zulässig.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Festlegung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festlegung von Baugrenzen sichergestellt. Mit der Festlegung der Baugrenzen werden auch die Bauverbotszonen der K 101 und der A 49 berücksichtigt. Innerhalb eines 20 m breiten Streifens entlang der K 101 sowie innerhalb eines 40 m breiten Streifens entlang der A 49, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) sowie 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, nicht errichtet werden (§ 9 FStrG und § 23 HStrG). Bis zu einer Entfernung von 40 Metern zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 101 sowie bis zu einer Entfernung von 100 Metern zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der A 49 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Durch die Festsetzung, dass der Werbepylon nur innerhalb des Baufensters errichtet werden darf, wird die Baubeschränkungszone der A 49 nicht angetastet. Die Planung liegt jetzt jedoch vollständig innerhalb der Baubeschränkungszone der K 101. Auf diesen Konflikt wird in Kapitel 3 näher eingegangen und die Alternativlosigkeit erläutert.

Eine Befestigung von Wegen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

6.2 Festsetzungen nach Landesrecht

- **HBO**

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild und die bestehenden Strukturen einfügt, sind Festsetzungen zur Gestaltung möglich. Diese werden gemäß § 91 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck handelt, auf der ein Werbepylon errichtet werden darf, werden neben der Festsetzung zur Einfriedung keine weiteren

Gestaltungsfestsetzungen für notwendig gehalten. Weitere Ausführungen zur Bewertung, Vermeidung und Kompensation der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

Grundstückseinfriedungen
Als Einfriedungen sind Holz- oder Metallzäune mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Mauersockel als Zaunbasis sind unzulässig. Die Zäune dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden). Zaunanlagen sind zu mindestens 60 % mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Hiermit hat sich der Umweltbericht, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt.

Die zentralen Aussagen und Erfordernisse des Umweltberichts wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege werden im Folgenden kurz dargestellt und erläutert. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Festsetzungen dienen einer Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt oder der qualitativen Verbesserung vorhandener Bereiche und der vorhandenen Landschaftsstrukturen.

Die Bodenversiegelung im Plangebiet soll eingeschränkt werden. Hierzu wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für alle Flächen festgesetzt, von denen keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf diese Weise versickern und wird dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt. Diese Festsetzung dient somit der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung.

Um die Einhaltung der Regelungen zum Artenschutz zu gewährleisten, wird die geltenden Bestimmungen in den Hinweisen aufgeführt:

Rodungen sämtlicher Gehölze und die Baufeldräumung im Eingriffsbereich sind nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden separiert und - soweit möglich – im Geltungsbereich verwertet. Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abgefahren. Diese Bodenschutzmaßnahmen finden als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Für die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen. Es sind rundum geschlossene Beleuchtungskörper zu verwenden. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Dazu sind die Leuchten waagerecht und so niedrig wie möglich zu installieren. Lichtkegel sind so auszurichten, dass sie nur nach unten strahlen. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Grundsätzlich ist die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen; Lichtstreuungen darüber hinaus sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Unvermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Landschaft durch den mastenartigen Werbepylon sind über eine Ersatzzahlung bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplan Nr. 56 ausgeglichen worden. Die Festsetzung der Ersatzzahlung war nicht auf Ebene der Bauleitplanung möglich und sollte daher im Rahmen eines Festsetzungsbescheids erfolgen. Diese Vorgehensweise wurde im Rahmen der Abwägung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 56 mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt.

Eine ausführliche Darstellung aller Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht (siehe Teil B der Begründung). Darüber hinaus wird dort eine Betrachtung der Eingriffswirkungen vorgenommen sowie die Kompensation der Eingriffswirkungen beschrieben. In diesem Rahmen wurde auch eine detaillierte Bewertung der Eingriffe und des benötigten Ausgleichs vorgenommen. Die aktuellen Biotoptypen im Plangebiet sind dem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan (Bestandsplan) zu entnehmen. Die naturschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse werden zusammenfassend nochmal im Umweltbericht beschrieben.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Bei der Planung handelt sich um die Errichtung eines Werbepylons, dessen Vorhandensein nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen generiert. Verkehr herrscht hier nach Abschluss der Baumaßnahmen nur im Rahmen von Wartungs- und Reparaturarbeiten.
Trotzdem gilt die Erschließung über die vorhandene Kreisstraße und den Autobahnanschluss zur A 49 verkehrlich als ausreichend und gesichert. Es müssen keine weiteren Erschließungsmaßnahmen im Bereich Verkehr ergriffen werden.

Die anbaurechtlichen Vorgaben aus § 9 Abs. 3 FStrG zu beachten. Demnach dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden und keine Blendwirkung oder ablenkende Wirkung von ihm ausgehen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an das Trinkwassernetz sowie eine Entsorgung sind für das Plangebiet, auf dem nur ein Werbepylon errichtet werden soll, nicht notwendig.

HWG
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über vorhandene Mischwasserkanäle abgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Vorzugsweise soll über die belebte Bodenzone gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 (z.B. Sickermulde, Mulden-Rigolen-System) versickert werden. Einfache Rigolen und Sickerschächte sind in Hessen unzulässig.

Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden. Eine Vernässung der Straßengrundstücke ist auszuschließen. Die Entwässerungseinrichtungen der Straßen des überörtlichen Verkehrs stehen für Einleitungen nicht zur Verfügung.

Gewässerschutz
Zur Umsetzung von den Zielvorgaben der EU-Wasserrichtlinie (WRRL) wird auf die Anwendung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen, die umfassend anzuwenden ist.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 1.368 m², wobei bereits 725 m² im Ursprungsbebauungsplan Nr. 56 erfasst waren. Durch die hier vorliegende Änderung werden lediglich die südlichen Flächen mit einer Größe von 387 m² ergänzt und randliche kleinflächige Anpassungen der nördlichen Fläche um 256 m² auf insgesamt 981 m² vorgenommen, um eine ausreichend große Wartungsfläche zu integrieren. Die Fläche wird vollständig der Nutzung als Fläche besonderer Zweckbestimmung „Pylon“ zugeordnet.

Schwalmstadt/Aßlar, 02.11.2026

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

Christian Koch

geprüft: J. Arelt