

# Bauleitplanung

## Gemeinde Dietzhölztal

### **4. Änderung des Bebauungs- planes „In der Heg II“ (Teil- Änderung), Gemarkung Straßebach**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8  
BauGB und  
Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4  
und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Beteiligung der Behörden gem.  
§ 4 Abs. 2 BauGB und der Öffent-  
lichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

#### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB</b>	<b>4</b>
<b>1. Veranlassung</b>	<b>4</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
3.2 Rechtsgrundlagen.....	5
<b>4. Landschaftsplanerische Grundlagen</b>	<b>6</b>
<b>5. Altflächen</b>	<b>6</b>
5.1 Altstandorte .....	6
5.2 Altablagerungen und Bodenschutz .....	6
<b>6. Planung</b>	<b>6</b>
6.1 Städtebau .....	6
6.2 Erschließung.....	9
6.2.1 Verkehr.....	9
6.2.2 Energie und Wasserwirtschaft .....	9
<b>7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>9</b>
<b>8. Rechtliches Verfahren</b>	<b>10</b>
<b>Teil II: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>11</b>
<b>1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung</b>	<b>11</b>
<b>2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung</b>	<b>13</b>
<b>3. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>14</b>
<b>4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkungen während und nach der Bauphase und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>14</b>
<b>5. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>18</b>
<b>6. Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind</b>	<b>18</b>
<b>7. Umweltrelevante Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>18</b>
<b>8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)</b>	<b>20</b>

**9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes 20**

## **Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1. Veranlassung**

Zur Ausweisung kleinerer gewerblicher Bauflächen wurden die beiden nördlichen Erschließungsstraßen zusätzlich aufgenommen.

Auch wird ein Teilbereich von Gewerbe- in Industriegebiet umgewidmet, da die Gemeinde Dietzhöztal an einem anderen Standort keine geeigneten Industrieauflächen zur Verfügung stellen kann.

Weitere Änderungen wurden vorgenommen, zum Beispiel:

- Vergnügungsstätten sind nicht zulässig
- Abweichende Bauweise (die Gebäude dürfen länger als 50 m errichtet werden)
- Es wird keine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt
- Die Baumassenzahl wird erhöht
- Die maximal zulässigen Emissionskontingente (Lärm) wurden aufgenommen
- Der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BimSchG“ ist zu beachten.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich und der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Gemeinde.

Grundlage für die textlichen Festsetzungen der 4. Änderung waren die Festsetzungen der Änderungen der 2. und 3. Änderungen.

Der Bebauungsplan „In der Heg II“ ist seit dem 4.4.1996 rechtskräftig.

Nachfolgend wurde er mehrfach geändert:

1. Änderung: 2005
2. Änderung: 2007
3. Änderung: 2015

Der Geltungsbereich der 1. Änderung enthält den gesamten Geltungsbereich der Bauflächen. Die Ausgleichsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde nicht übernommen.

In der 1. Änderung wurde das Sondergebiet Lebensmittelmarkt ausgewiesen und das Sondergebiet für den intensiven Erwerbsgartenbau herausgenommen sowie eine zusätzliche Ausgleichsfläche aufgenommen.

Auch die 2. Änderung enthält den gesamten Geltungsbereich der Bauflächen. Im Rahmen der 2. Änderung wurde hauptsächlich das vorhandene Gewässer in Richtung Westen, daher an den Rand des Geltungsbereiches verlegt. Ausgleichsflächen enthält die 2. Änderung nicht. Die Geltungsbereiche der 2. und 4. Änderung sind identisch.

Durch die 3. Änderung wurde im Wesentlichen das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ flächenmäßig vergrößert und eine größere Verkaufsfläche zugelassen. In den Geltungsbereich der 3. Änderung wurde nur das Sondergebiet aufgenommen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst wieder den gesamten Geltungsbereich der Bauflächen und entspricht diesbezüglich dem ursprünglichen Bebauungsplan sowie der 1. und 2. Änderung.

Da durch Aufstellung der 4. Änderung die 2. und 3. Änderung vollständig überplant werden, sind sie mit Rechtskraft der 4. Änderung aufgehoben.

Der ursprüngliche Bebauungsplan und die 1. Änderung haben bezüglich des Geltungsbereiches der Ausgleichsflächen weiterhin Bestand.

Da es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, werden im Wesentlichen nur die Änderungen begründet.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt in der Gemarkung Straßebersbach im Flur 9 abgegrenzt:

Im Norden:	Landwirtschaftliche Flächen
Im Osten:	Landwirtschaftliche Flächen
Im Süden:	Ehemalige Bahntrasse, weiter südlich: Landesstraße L 3044
Im Westen:	Gewerbegrundstück, dahinter Straße „In der Heg“

## 3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

### 3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan und im rechtswirksamen F-Plan wie folgt dargestellt:

Regionalplan	Flächennutzungsplan
Vorranggebiet Industrie/Gewerbe Bestand	Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ und gewerbliche Baufläche

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes und sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2 Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Aus jetziger Sicht gibt es keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.

#### **4. Landschaftsplanerische Grundlagen**

Ökologische bzw. landschaftsplanerische Bestandsaufnahmen sind nicht erforderlich, da gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vom genehmigten bzw. zulässigen Bestand auszugehen ist und der Eingriff nicht wesentlich vergrößert wird, siehe Kapitel 7.

Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II und III des Tiefbrunnen Kamp, Ewersbach. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1973 ist daher zu beachten.

#### **5. Altflächen**

##### **5.1 Altstandorte**

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

##### **5.2 Altablagerungen und Bodenschutz**

Rund 450 m nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die Deponie Säueiche. Es handelt sich um eine Erddeponie von der keinerlei Belastungen ausgehen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.

#### **6. Planung**

##### **6.1 Städtebau**

Durch die 4. Änderung wird am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ein Industriegebiet ausgewiesen. Die Vermarktung der Grundstücke wird dadurch verbessert, da zusätzliche Betriebe angesiedelt werden können.

Da in einem Industriegebiet grundsätzlich höhere Schalleistungspegel als in einem Gewerbegebiet zulässig sind, wurde ein Schallgutachten erstellt und die max zulässigen Emissionskontingente festgesetzt.

Die DIN 18005 ist bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen, daher u.a. bei der Bauleitplanung.

Gemäß DIN 18005 dürfen, wenn Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden, die Emissionskontingente im Gewerbegebiet tags und nachts maximal 60 dB(A) und im Industriegebiet 65 dB(A) betragen.

Dies ist aber nur auf der "grünen Wiese" möglich, wenn keinerlei Wohnnutzung im Gebiet bzw. außerhalb vorhanden ist. Die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, zum Beispiel für Betriebsinhaber, müssten daher durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht verboten worden. Auch sind Betriebswohnungen bereits entstanden.

Es muss daher bereits auf Stufe der Bauleitplanung die für die Fachplanung geltende TA-Lärm angewandt werden.

Nach der TA-Lärm dürfen die Immissionsrichtwerte im Gewerbegebiet tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden. Im Industriegebiet gelten nach der TA-Lärm 70 dB(A) tagsüber und nachts.

Durch das Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass die nach TA-Lärm maximal zulässigen Emissionskontingente nicht zugelassen werden können, da es sonst zu Überschreitungen der zulässigen Werte in den schutzwürdigen Gebieten kommt.

Die maximal möglichen Emissionskontingente wurden festgesetzt.

Auch wurde eine geeignete Festsetzung aufgenommen, die sicherstellt, dass sich nur Betriebe ansiedeln, von denen keine schweren Unfälle ausgehen können, die Menschen nachhaltig beeinträchtigen oder gefährden können.

Es ist daher der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten.....“ zu beachten. Dieser Leitfaden enthält Abstandsempfehlungen für Industriegebiete zu schutzwürdigen Gebieten, zum Beispiel Wohnbebauung. Diese Festsetzung ist daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Betriebe zu prüfen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind.

Der nächstgelegene schutzwürdige Bereich ist der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Lebensmittelmarkt.

Der Abstand zwischen Rand des Industriegebietes und Rand des Lebensmittelmarktes beträgt rd. 125 m.

Die Zahl der Industriebetriebe, die zulässig sind, ist daher beschränkt.

Betriebe der Klasse I der KAS 18, die z.B. die Stoffe Methanol, Propan und Benzol verarbeiten, sind zulässig.

Je nach Lage im Industriegebiet besteht ein wesentlich größerer Abstand als 125 m und es können daher weitere Betriebe der Klasse I der KAS 18 zugelassen werden.

Im Rahmen der Fachplanung ist daher die Zulässigkeit im Einzelfall zu prüfen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz enthält darüber hinaus ausreichende Vorgaben zur Prüfung von Betrieben, die genehmigungspflichtig sind. Die Aufnahme weiterer Festsetzungen ist daher nicht erforderlich. Der ausreichende Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zum Beispiel auch durch Luftverunreinigungen, ist daher im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die textliche Festsetzung, die unter Würdigung des Regionalplanes die maximal zulässige Verkaufsfläche regelt, wurde an die neue Rechtsprechung angepasst.

Zulässig sind zudem Betriebe des Baustoff- und Land-/Futtermittelhandels, sofern ihre Verkaufs- und Ausstellungsfläche max. 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird aus den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht übernommen, da das Gelände von Süd nach Nord ansteigt und begrenzende Festsetzungen in Bezug auf die Höhe eventuell zu restriktiv sein könnten.

Die Baumassenzahl wurde von 6 auf 8 erhöht, da sie relativ niedrig angesetzt war.

Die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgeformten Gebietstyps bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt. Das Verbot von Vergnügungsstätten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da typische Vergnügungsstätten wegen ihres Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren Standortanforderungen der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Gebiete in der Regel nicht entsprechen.

Zu den Vergnügungsstätten sind gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten Gewinn bringenden Freizeit - und/oder Unterhaltung widmen.“

Nach dem oben genannten Kommentar lassen sich unter den städtebaulichen Betriebstypus „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen drei Gruppen von ganz unterschiedlicher Vergnügungsweise einordnen:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars mit unterschiedlichen Darbietungen), Vorfür- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit erotischem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen

Die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dürfen nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude errichtet werden, da die gewerbliche Nutzung des Gebietes im Vordergrund stehen soll. Städtebaulichen Fehlentwicklungen, zum Beispiel Weiternutzung der Wohnung bei Aufgabe der gewerblichen Tätigkeit, zu beobachten in fast jedem Gewerbegebiet, soll so entgegengewirkt werden.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine betriebsunabhängigen Wohnungen entstehen.

Diese freistehenden Gebäude sind auf einigen Grundstücken bereits vorhanden. Die genehmigten Gebäude haben Bestandsschutz.

Festgesetzt wurde eine abweichende Bauweise, die eine Überschreitung der maximalen Länge von 50 m zulässt. Die Begrenzung von 50 m gilt für offene Bauweisen.

Eine offene Bauweise wurde nicht festgesetzt, da die Bauherren bezüglich der Länge der Gebäude eventuell zu stark eingeschränkt wären und ihr Bauvorhaben nicht realisieren können.

Die Festsetzung, die die Zulässigkeit der Werbeanlagen regelt, wurde geringfügig geändert. Die Festsetzung bezüglich Höhe und Beleuchtung gilt nun nicht mehr für freistehende Werbeanlagen. Auch werden Werbeanlagen bis auf Firsthöhe zugelassen.



## **6.2 Erschließung**

### **6.2.1 Verkehr**

Die verkehrliche innere Erschließung wird um 2 Stichstraßen ergänzt, damit kleinere Grundstücke ausgewiesen werden können.

Da zur Zeit verstärkt kleinere gewerbliche Grundstücke nachgefragt werden, werden sich die Vermarktungsmöglichkeiten verbessern.

### **6.2.2 Energie und Wasserwirtschaft**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat auf die Wasserwirtschaft geringfügige Auswirkungen. In die beiden zusätzlichen Stichstraßen werden die erforderlichen Versorgungsleitungen und die Kanalisation verlegt.

Für die Löschwasserversorgung stehen 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Der Löschwasserbedarf ist mit dem bestehenden Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (Löschwasserfahrzeug) sichergestellt.

Im Gewerbegebiet sind im Allgemeinen 1.600 l/Minute und im Industriegebiet 3.200 l/Minute Löschwasser, die über eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen muss, erforderlich.

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird über das vorhandene Regenrückhaltebecken abgeleitet.

## **7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im B-Plan-Verfahren abschließend zu klären. Es wird daher abwägend entschieden, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Maßnahmen festgesetzt werden.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Absatz 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Rahmen der Bilanzierung ist daher vom rechtskräftigen Bebauungsplan auszugehen.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes dürfen maximal 80 % der Flächen befestigt werden. Festsetzungen, die den maximal zulässigen Eingriffe erhöhen wurden lediglich mit den beiden Stichstraßen getroffen, die insgesamt eine Fläche von 1125 m<sup>2</sup> beanspruchen.

Die zusätzlich befestigbaren Flächen sind daher  $1125 \text{ m}^2 \times 20 \% = 225 \text{ m}^2$  groß.

Dieser zusätzlich maximal ermöglichte Eingriff ist im Vergleich zur Größe des Geltungsbereiches (69.970 m<sup>2</sup>) verschwindend gering.

Da eine Vollkompensation gesetzlich nicht vorgeschrieben ist und es sich nur um einen sehr geringen zusätzlichen Eingriff handelt, wird keine zusätzliche Ausgleichsfläche aufgenom-

men. Die Eingriffe des Bebauungsplanes können insgesamt als ausgeglichen gewertet werden.

## **8. Rechtliches Verfahren**

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

## **Teil II: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gemäß Anlage 1 des BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, beschrieben und bewertet werden.

Für den Bauleitplan verbindlich sind zunächst die Vorgaben des BauGB und die darin enthaltenen Vorgaben hinsichtlich der Beachtung umweltrelevanter Gesichtspunkte, darüber hinaus die diesbezüglichen Aussagen des Regionalplanes.

Die Vorgaben bzw. Zielaussagen einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sind ebenfalls zu beachten, wie z. B.

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- das Hess. Wassergesetz (HWG)
- das Hess. Waldgesetz (HWaldG)
- der Regionalplan
- das Hess. Straßengesetz (HStrG)

### **1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung**

Zur Ausweisung kleinerer gewerblicher Bauflächen wurden die beiden nördlichen Erschließungsstraßen zusätzlich aufgenommen.

Auch wird ein Teilbereich von Gewerbe- in Industriegebiet umgewidmet, da die Gemeinde Dietzhöztal an einem anderen Standort keine geeigneten Industrieauflächen zur Verfügung stellen kann.

Weitere Änderungen wurden vorgenommen, zum Beispiel:

- Vergnügungsstätten sind nicht zulässig
- Abweichende Bauweise (die Gebäude dürfen länger als 50 m errichtet werden)
- Es wird keine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt
- Die Baumassenzahl wird erhöht
- Die maximal zulässigen Emissionskontingente (Lärm) wurden aufgenommen
- Der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BimSchG“ ist zu beachten.

Folgende wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen wurden aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen bzw. im Rahmen der 4. Änderung getroffen:

#### **1. Änderungen:**

- Industriegebiete mit etwa 22.500 m<sup>2</sup> (die Fläche war ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetzt)
- Gewerbegebiete mit etwa 30.600 m<sup>2</sup> (reduziert um das Industriegebiet)

- Baumassenzahl = 8 (erhöht von 6,0, gilt nicht für das Sondergebiet)
- Abweichende Bauweise = die Baukörper dürfen länger als 50 m ausgeführt werden (zusätzlich für das Industrie- und Gewerbegebiet aufgenommen)
- Baugrenzen (Änderung nur im Bereich der zusätzlichen Erschließungsstraßen)
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung (neue Gliederung zwischen Gewerbe- und Industriegebiet)
- Öffentliche Erschließungsstraße (lediglich 2 zusätzliche Stichstraßen (insgesamt 1125 m<sup>2</sup>) aufgenommen)

## 2. Ohne Änderungen übernommen:

- Sondergebiet mit etwa 8.880 m<sup>2</sup>
- Grundflächenzahl = 0,6
- Geschossflächenzahl = 0,6 (gilt nur für das Sondergebiet)
- Zahl der Vollgeschosse = 1 (gilt nur für das Sondergebiet)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Feldweg)
- Leitungsrecht für Abwasserentsorgungsunternehmen
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone
- Wasserflächen
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutzgebiet Zone II bzw. III)
- Flächen mit Leitungsrechten

Folgende textliche Festsetzungen wurden im Wesentlichen getroffen:

### 1. Änderungen

- Beschränkung der Verkaufsflächen (Anpassung an die neue Rechtslage)
- Es sind keine freistehenden Gebäude zulässig, die nur den Wohnzwecken dienen (zusätzlich aufgenommen)
- Es sind keine Vergnügungsstätten zulässig (zusätzlich aufgenommen)
- Definition der abweichenden Bauweise (zusätzlich aufgenommen)
- Einschränkung der Betriebe nach dem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten.....“ (zusätzlich aufgenommen)
- Festsetzung der maximal zulässigen Emissionskontingente (zusätzlich aufgenommen)
- Beschränkung der Werbemöglichkeiten, bis auf Firsthöhe, anstelle nur bis auf Traufhöhe, zulässig

### 2. Ohne Änderungen übernommen

- Zulässigkeit der Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Flächen
- Zulässigkeit von Versorgungsanlagen
- Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
- Wasserdurchlässige Bauweise für Fußwege im Industrie- und Gewerbegebiet
- mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind zu bepflanzen
- Pflanzliste für die festgesetzten Pflanzflächen
- Maximale Zulässigkeit von standortfremden Gehölzen
- Bepflanzungen entlang der Erschließungsstraße mit Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung

- Stellplätze für Abfallbehälter

Darüber hinaus ist nachrichtlich unverändert übernommen worden:

- Hinweis auf Trinkwasserschutzzone
- Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern

Nachrichtlich wurde zusätzlich aufgenommen:

Solar- u. Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung, Werbeanlagen sowie Fahrzeugbewegungen dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3044 und der L 3043 führen.

Die Festsetzungen, die die maximal zulässige Firsthöhe vorschreibt, wurde nicht übernommen.

Die Flächen liegen in der Gemarkung Straßebersbach im Flur 9.

Die Straßen des Plangebietes sind im Süden an die Industriestraße angebunden. Südlich wird das Plangebiet ebenfalls durch eine ehemalige Bahntrasse abgegrenzt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Im Westen wird das Gebiet durch bereits bebaute Gewerbegrundstücke begrenzt. Dahinter liegt die Straße „In der Heg“.

## **2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

### Regionalplan

Die Flächen sind im Regionalplan 2010 als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand eingetragen.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt“ dargestellt.

### Landschaftsplan auf Stufe des Flächennutzungsplanes

Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Das Baugebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone II und III des Tiefbrunnen Kamp, Ewersbach. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.04.1973 ist daher zu beachten.

FFH- und Vogelschutzgebiete sowie Natura 2000 Gebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

Für den Planbereich gibt es nach jetzigen Gesichtspunkten keine festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

### **3. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen und voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Wenn die Änderung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt wird, können sich anstelle der Industriebetriebe lediglich Gewerbebetriebe ansiedeln.

Auch könnten weiterhin nur relativ große Gewerbegrundstücke veräußert werden, da erst durch die Stichstraßen kleinere Gewerbegrundstücke ermöglicht werden.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Kontingentierung enthalten ist, wird nur bei Änderung des Bebauungsplanes sichergestellt, dass keine unzulässigen Schallimmissionen in den schutzwürdigen Gebieten auftreten.

### **4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkungen während und nach der Bauphase und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen nur die Umwidmung einer Teilfläche (Gewerbe- in Industriegebiet) und den Bau von 2 Stichstraßen. Die Baumassenzahl wurde von 6 auf 8 erhöht und die Festsetzung, die die maximal zulässige Firsthöhe vorschreibt, herausgenommen. Auch wurde eine abweichende Bauweise, die Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 15 m zulässt, aufgenommen.

Alle übrigen Festsetzungen wurden nahezu unverändert übernommen, siehe Kapitel 1.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird sich die Verkehrsbelastung nicht entscheidend ändern.

Da keine maximal zulässige Firsthöhe mehr festgesetzt ist und längere Gebäude als 50 m zulässig sind, ist grundsätzlich denkbar, dass höhere und längere Gebäude errichtet werden, die sich dann auch auf das Landschaftsbild geringfügig auswirken. Das Gewerbegebiet dürfte daher von weiterer Entfernung sichtbar sein.

Kaltluftbahnen o. ä. sind von der Planung nicht betroffen, sodass sich die Erhöhung der Baumassenzahl und der Entfall der Begrenzung der maximal zulässigen Firsthöhe nicht negativ auswirken.

Durch den Bau der beiden zusätzlichen Stichstraßen können insgesamt 225 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden, da nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes maximal 80 % der Flächen befestigt werden dürfen. Im Bereich der Straßen können 100 % der Fläche befestigt werden.

Daher gilt: Die zusätzlich befestigbaren Flächen sind lediglich 1125 m<sup>2</sup> x 20 % = 225 m<sup>2</sup> groß.

Die Eingriffe in Grund und Boden sind daher verschwindend gering.

Damit sichergestellt ist, dass sich nur Betriebe ansiedeln, von denen keine schweren Unfälle ausgehen können, die Menschen nachhaltig beeinträchtigen oder gefährden können, wurde eine geeignete Festsetzung aufgenommen.

Es ist daher der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten.....“ zu beachten. Dieser Leitfaden enthält Abstandsempfehlungen für Industriegebiete zu schutzwürdigen Gebieten, zum Beispiel Wohnbebauung. Diese Festsetzung ist daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Betriebe zu prüfen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz geprüft werden.

Der Abstand zur Wohnbebauung im Süden beträgt rund 440 m (s. folgende Abb.). Maßgebend ist aber der Abstand zum vorhandenen Lebensmittelmarkt, rund 125 m südlich des Industriegebietes gelegen.

Betriebe der Klasse I der KAS 18, die z.B. die Stoffe Methanol, Propan und Benzol verarbeiten, sind zulässig.

Je nach Lage im Industriegebiet besteht ein wesentlich größerer Abstand als 125 m und es können daher weitere Betriebe der Klasse I der KAS 18 zugelassen werden.

Für andere unter die Störfallverordnung fallende Stoffe kann entsprechend ihrer physikalischen und toxischen Eigenschaften mittels so genannter Gefahrenindizes eine Orientierung an den entsprechenden Leitstoffen vorgenommen werden.

Die genannten Betriebe der Klasse I sind unter Berücksichtigung möglicher schwerer Unfälle mit einem Mindestabstand von 125 m zu schutzbedürftigen Gebieten zulässig.

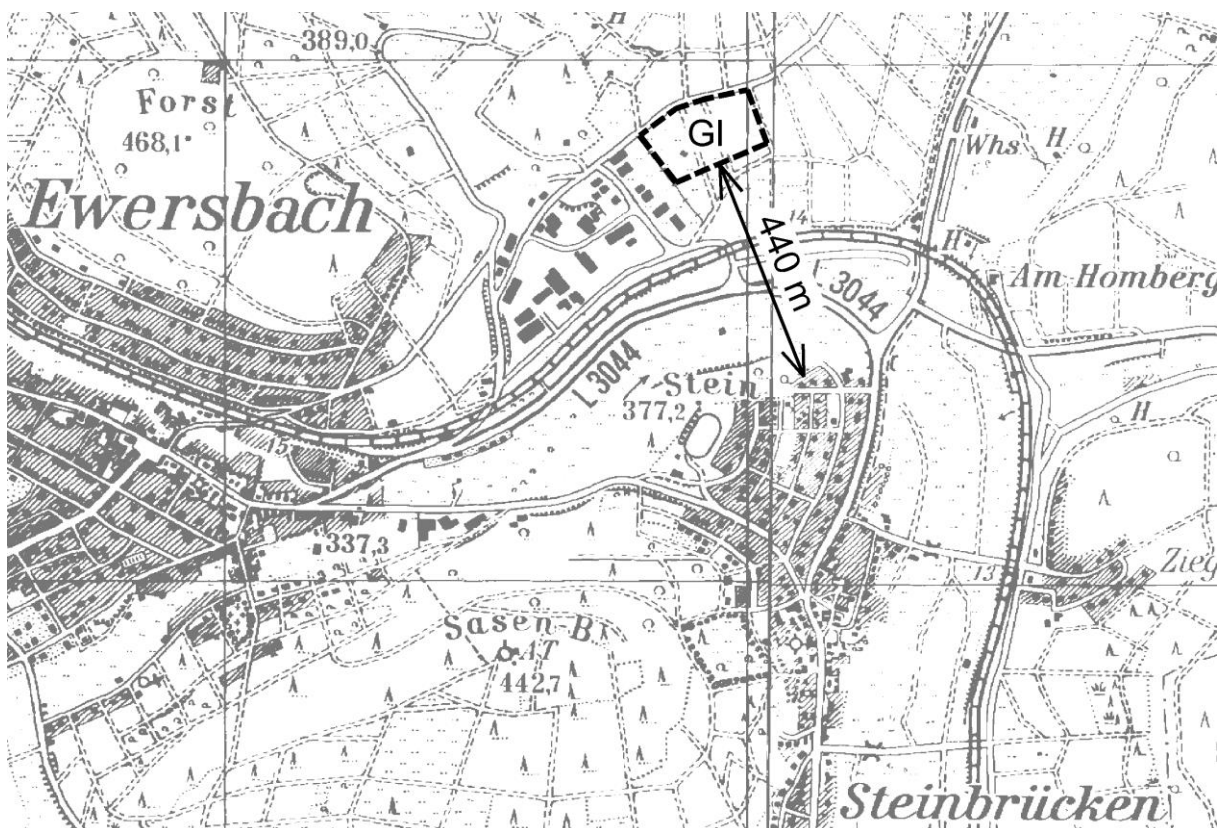


Abbildung: Abstand des Industriegebiets zur Wohnbebauung

Auch sind Betriebe der Klasse II zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass keine Gefährdung der Menschen denkbar ist.

Bei Beachtung des Leitfadens und daher auch der zu treffenden Schutzmaßnahmen können daher von den im Industrie- und Gewerbegebiet zulässigen Firmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen, zum Beispiel Unfälle oder Katastrophen, nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 j BauGB ausgehen. Die Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz enthält darüber hinaus ausreichende Vorgaben zur Prüfung von Betrieben, die nach diesem Gesetz genehmigungsbedürftig sind. Die Aufnahme weiterer Festsetzungen ist daher nicht erforderlich. Der ausreichende Schutz der nahegelegenen Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zum Beispiel auch durch Luftverunreinigungen, ist daher im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Durch die Änderung werden auch keine Maßnahmen vorbereitet, die sich zusätzlich auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima wesentlich auswirken können.

Naturschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind bei Beachtung der Festsetzungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen ebenfalls nicht.

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen. Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht aus.

In drei Paragrafen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten.

In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern. Die Frage der Schädlichkeit der Bodenveränderung wird im Wesentlichen durch die Schadstoffbelastung des Bodens und des Sickerwassers bestimmt.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zusätzlichen stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.



Gemäß Bodenvierer des HLNUG kann keine Aussage über eine etwaige Bodenerosionsgefahr getroffen werden. Die Grünlandzahl zur Berechnung des maximal tolerierbaren Abtrags ( $A_t$ ) liegt für das Plangebiet nicht vor. Die Werte, die dem Bodenvierer entnommen werden können, sind in nachfolgender Tabelle eingetragen.

<b>Erosivitätsfaktor (R)</b>	<b>Bodenerodierbarkeitsfaktor (K)</b>	<b>Hangneigungsfaktor (S)</b>	<b>Allgemeiner mittlerer jährlicher Bodenabtrag (A)</b>
65,0	0,4	0,4	<b>10,4</b>
70,0	0,5	0,6	<b>21,0</b>
65,0	0,4	0,6	<b>15,6</b>
70,0	0,5	0,8	<b>28,0</b>

Der allgemeine mittlere jährliche Bodenabtrag berechnet sich wie folgt:

$$\text{Allgemeiner mittlerer Bodenabtrag (A)} = \text{R-Faktor} * \text{K-Faktor} * \text{S-Faktor}$$

Die Toleranzgrenze für den maximal tolerierbaren Bodenabtrag wird wie folgt ermittelt:

$$\text{Toleranzgrenze (A}_t\text{)} = \text{Grünlandzahl} / 8$$

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Befestigungen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Auszugehen ist bei der Bewertung der Umweltauswirkungen vom genehmigten Bestand, daher von einem Gewerbegebiet. Bei der Änderung in ein Industriegebiet ist mit keinen größeren Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu rechnen.

Zum Schutz des Oberbodens ist er zu Beginn des Bauvorhabens abzuschieben, zu lagern bzw. abzufahren. Die Vermischung mit unbelebtem Boden ist zu vermeiden.

Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden, s. unten. Der überschüssige Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.

Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden.

Eine Zunahme der Schadstoffbelastung des Bodens ist nicht zu erwarten, sodass auch diesbezüglich keine Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit bzw. das Grundwasser zu befürchten sind.

Freizeitgebiete und Flächen des Naturschutzes, die besonders wertvoll oder besonders empfindlich sind, sind ebenfalls von der Bauleitplanung und auch von der Änderung nicht betroffen.

Eine detailliertere Untersuchung der Schutzgüter ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da sich die Umweltprüfung nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen muss.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen ebenfalls nicht.

Auf Nachbargebiete hat die Änderung ebenfalls keine Auswirkungen.

Während der Bauphase ist tagsüber mit Baulärm zu rechnen. Maßnahmen zur Reduzierung sind nicht denkbar. Diese Beeinträchtigungen ändern sich allerdings durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Wegen der relativ großen Entfernung der Wohngebiete, rund 450 m, wird der Baulärm lediglich im angrenzenden Gewerbegebiet zu hören sein.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches**

Da zur Ausweisung des Industriegebiets ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert wird, findet kein Zusätzlicher Eingriff in Grund und Boden in der freien Landschaft statt.

Das Industriegebiet wurde im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ausgewiesen, damit auch zum Sondergebiet Lebensmittelmarkt ein ausreichender Abstand gewährleistet ist.

Unter Berücksichtigung dieses Aspektes gibt es innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches keine Alternativen.

## **6. Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Technische Verfahren wurden nicht eingesetzt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es ebenfalls nicht.

## **7. Umweltrelevante Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Anregungen liegen noch nicht vor.

Im Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 BauGB sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende umweltrelevante Anregungen vorgebracht worden:

1. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Altfläche.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits ein Wohngebäude vorhanden. Die Ausweisung eines Industriegebietes, direkt angrenzend, führt zwangsläufig zu Konflikten.
3. Die in der Begründung und im Umweltbericht genannten Abstände zur Wohnbebauung berücksichtigen nicht den Abstand zum Sondergebiet Lebensmittelmarkt.
4. Der Ansatz der flächenbezogenen Schallleistungspegel im Schallgutachten entspricht nicht der DIN 18005. Das Immissionsgutachten ist nicht geeignet, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu dokumentieren.

**Zu 1.:**

Die Altfläche liegt westlich in einigem Abstand zum Geltungsbereich. Die schädliche Bodenveränderung wurde gemäß vorliegender Angaben der Altflächendatei beseitigt.

Es besteht daher kein Erfordernis, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan oder in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Eine Gefährdung bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers, des Bodens bzw. der Menschen innerhalb des Geltungsbereiches sind ausgeschlossen.

**Zu 2.:**

Es handelt sich um eine Wohnung eines Betriebsinhabers. Wohnungen für Betriebsinhaber usw. sind sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet ausnahmsweise zulässig. Durch die Bauleitplanung ändert sich nichts an der Rechtslage.

**Zu 3.:**

Die Begründung wird geändert.

Der Abstand zwischen Rand des Industriegebietes und Rand des Lebensmittelmarktes beträgt rd. 125 m. Betriebe der Klasse I der KAS 18 sind daher nicht alle grundsätzlich unzulässig. Betriebe, die z.B. die Stoffe Methanol, Propan und Benzol verarbeiten, sind mit einem Abstand von 125 m zu schutzbedürftigen Gebieten zulässig. Je nach Lage im Industriegebiet besteht ein wesentlich größerer Abstand und es können weitere Betriebe der Klasse I der KAS 18 zugelassen werden. Die Zulässigkeit ist daher im jeweiligen Einzelfall zu prüfen.

**Zu 4.:**

Da in einem Industriegebiet grundsätzlich höhere Schalleistungspegel als in einem Gewerbegebiet zulässig sind, wurde ein Schallgutachten erstellt und die max zulässigen Emissionskontingente festgesetzt.

Die DIN 18005 ist bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen, daher u.a. bei der Bauleitplanung.

Gemäß DIN 18005 dürfen, wenn Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden, die Emissionskontingente im Gewerbegebiet tags und nachts maximal 60 dB(A) und im Industriegebiet 65 dB(A) betragen.

Dies ist aber nur auf der "grünen Wiese" möglich, wenn keinerlei Wohnnutzung im Gebiet bzw. außerhalb vorhanden ist. Die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, zum Beispiel für Betriebsinhaber, müssten daher durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht verboten worden. Auch sind Betriebswohnungen bereits entstanden.

Es muss daher bereits auf Stufe der Bauleitplanung die für die Fachplanung geltende TA-Lärm angewandt werden.

Nach der TA-Lärm dürfen die Immissionsrichtwerte im Gewerbegebiet tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden. Im Industriegebiet gelten nach der TA-Lärm 70 dB(A) tagsüber und nachts.

Durch das Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass die nach TA-Lärm maximal zulässigen Emissionskontingente nicht zugelassen werden können, da es sonst zu Überschreitungen der zulässigen Werte in den schutzwürdigen Gebieten kommt.

Die maximal möglichen Emissionskontingente wurden festgesetzt.

## 8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)

Da durch die Bebauungsplan-Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen, gibt es aus jetziger Sicht keine Überwachungsaspekte.

## 9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll im Wesentlichen die Ansiedlung von Industriebetrieben und der Bau von 2 Stichstraßen vorbereitet werden.

Die Art der baulichen Nutzung muss daher von Gewerbe- auf Industriegebiet geändert werden. Zusätzliche wesentliche Eingriffe werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

Durch die Ausweisung von Industriegebieten können sich Betriebe ansiedeln, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bauordnungsrechtlich genehmigt werden müssen. Um umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit auszuschließen wurde ein Immissionsgutachten erstellt und die zulässigen Emissionskontingente für die geplanten Industrie- und Gewerbegebiete ermittelt sowie festgesetzt.

Durch die Beachtung des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten.....“, ist sicherstellt, dass sich nur Betriebe ansiedeln, von denen keine schweren Unfälle ausgehen können, die Menschen nachhaltig beeinträchtigen oder gefährden können.

Von den im Industrie- und Gewerbegebiet zulässigen Firmen können daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen, zum Beispiel Unfälle oder Katastrophen, nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 j BauGB ausgehen.

Zusätzliche Ausgleichsflächen müssen nicht aufgenommen werden.

Für die Ausweisung der Industrieauflähen bestehen aus umweltrelevanter Sicht keine Bedenken.

10.08.2018

.....  
(Bürgermeister)

### INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

