

Bauleitplanung

Gemeinde Dietzhölztal

Bebauungsplan „Rudolf-Loh- Straße“, Ortsteile Ritters- hausen und Ewersbach

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

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	4
1. Veranlassung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	5
3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
3.2 Rechtsgrundlagen.....	5
4. Landschaftsplanerische Grundlagen	5
5. Altflächen	5
6. Planung	6
6.1 Städtebau.....	6
6.2 Erschließung.....	8
6.2.1 Verkehr.....	8
6.2.2 Energie.....	12
6.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	15
6.4 Artenschutz.....	15
6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und allgemeine Hinweise.....	15
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)	16
9. Rechtliches Verfahren	17
Teil II: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	18
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	18
2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	20
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	21
3.1.1 Schutzgut Mensch.....	21
3.1.2 Schutzgüter Fläche, Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz.....	21
3.1.3 Schutzgut Boden.....	22
3.1.4 Schutzgut Landschaft.....	25
3.1.5 Schutzgut Wasser.....	25
3.1.6 Schutzgut Klima/Luft.....	26
3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	26
3.1.8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	26
3.1.9 Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	26

3.1.10	Darstellung im Landschaftsplan sowie sonstigen Plänen.....	27
3.1.11	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	27
3.1.12	Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander und Auswirkungen auf benachbarte Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz.....	27
3.1.13	Erwartete Auswirkungen durch die zulässigen Vorhaben bei schweren Unfällen oder Katastrophen auf Schutzgüter.....	27
3.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	27
3.2.1	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
3.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase	28
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	29
4.	Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	31
5.	Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	31
6.	Umweltrelevante Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	31
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)	33
8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	33
9.	Quellenverzeichnis	35

Anlagen:

- Immissionsgutachten, Stand 03.11.2017
- Fauna-Flora-Gutachten, Stand Dezember 2017
- Artenschutzrechtlicher Beitrag, Stand Dezember 2017
- Eingriffs- und Ausgleichsplan
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Veranlassung

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen neue gewerbliche Baugebiete ausgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Aus jetziger Sicht soll das Gewerbegebiet hauptsächlich für Lkw- und PKW-Stellplätze, die für die angrenzend geplanten bzw. vorhandenen Gewerbegrundstücke zwingend erforderlich sind, genutzt werden. Auch ist der Bau einer gewerblichen Halle vorgesehen, die zentral, daher zwischen den beiden im Osten und Westen gelegenen Gewerbebetrieben dienen soll, vorgesehen.

Unabhängig von diesen geplanten Nutzungen wird ein Gewerbegebiet, welches auch eine weitere Bebauung zulässt, ausgewiesen. Spätere Änderungen der Nutzung könnten daher ohne Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan schafft daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der bereits ansässigen Firma und der Gemeinde. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der Erschließung und der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gewerbegebiet liegt im Flur 33, Gemarkung Rittershausen, und die Hauptstraße (Pappelweg) in der Gemarkung Straßebach (Ortsteil Ewersbach).

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: Gewässer Dietzhölze und dahinter grenzt das Wohngebiet „Am Kromberg“ an.
- Im Osten: Gewerbegrundstück
- Im Süden: Landesstraße 1571 (Rittershäuser Straße, umbenannt in Rudolf-Loh-Straße).
- Im Westen: Kreis der Landesstraße und Rittershäuser Straße (Zufahrtsstraße zum Wohngebiet „Am Kromberg“)

Städtebaulich werden die angrenzenden Flächen im Westen bzw.- Südwesten durch den Bebauungsplan „Stockwies“, 1. Änderung, geordnet.

Eine kleine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stockwies“, 1. Änderung, wird in den Bebauungsplan übernommen. Sie ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung –Bestand- und im rechtswirksamen F-Plan als Gewerbliche Baufläche -Planung- dargestellt.

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

3.2 Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung erstellt:

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

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Die Flächen liegen weder im Landschafts- noch im Wasserschutzgebiet.

Eine intensive ökologische Bestandsaufnahme wurde vorgenommen und ein Fauna-Flora-Gutachten sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, siehe Anlagen.

Zu etwa 30 % wird die Fläche bereits gewerblich (Parkplätze) genutzt. Bei den übrigen Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Grünland wechselfeuchter Standorte sowie um nährstoffreiche Feuchtwiesen, Extensivgrünland und intensiv genutzter Frischwiesen.

Bei der nährstoffreichen Feuchtwiese handelt es sich gemäß Einschätzung der Biologen um ein Biotop gemäß § 30 BNatSchG.

Entlang der Dietzhölze sind Laubgehölze vorhanden.

Ergänzend wird auf die Gutachten bzw. den Umweltbericht verwiesen.

5. Altflächen

Am östlichen Rand des Pappelweges grenzen stillgelegte Betriebsgrundstücke an. Diese Flächen werden zur Zeit für eine gewerbliche Nachfolgenutzung vorbereitet. Rückbaumaßnahmen sowie der Bau gewerblicher Hallen einschließlich innerer Erschließungsmaßnahmen werden zur Zeit durchgeführt.

Altablagerungen sind gemäß Altlastenkataster im Geltungsbereich nicht bekannt.

Östlich, südlich und nördlich des Geltungsbereiches sind insgesamt 5 Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden, s. Kapitel 3.1.3 des Umweltberichtes. Wenn bei Erdaufschlüssen sensorisch auffälliges Material gefunden wird, sollte unverzüglich die zuständige Behörde informiert werden (Regierungspräsidium Gießen).

6. Planung

6.1 Städtebau

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Es werden eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen.

Zunächst sollen die Flächen mit einer Halle bebaut und als Stellplätze für PKWs und LKWs genutzt werden, und daher der Deckung des Bedarfes der angrenzenden gewerblichen Nutzungen dienen, s. unten.

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben sind gemäß Vorgabe des Regionalplanes im Planbereich nicht zulässig.

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.

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 (Nachtklubs mit unterschiedlichen Darbietungen), Vorfüh- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit erotischem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen

Kleine Tanzcafés oder -bars sind städtebaulich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen. Dies gilt auch für Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke, zum Beispiel: Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen und Kinos sowie Jahrmärkte und Weihnachtsmärkte.

Wegen der Nähe zum vorhandenen Wohngebiet „Am Kromberg“ wurde zum Nachweis der konfliktfreien Nachbarschaft ein Schallimmissionsgutachten erstellt.

Hierbei wurde festgestellt, dass eine Kontingentierung der Schalleistungspegel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die max. möglichen Emissionskontingente für die Tag- und für die Nachtzeit wurden festgesetzt.

Festgesetzt wurde eine abweichende Bauweise, die eine Überschreitung der maximalen Länge von 50 m im Gegensatz zur offenen Bauweise zulässt.

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

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6 gewählt. Sie darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. bis zu 0,8 überschritten werden. Diese Anlagen sind zur besseren Ausnutzung des Gebietes auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Für Gewerbegebiete sieht die Baunutzungsverordnung unter anderem die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) vor. Dies ist sinnvoll, da in gewerblich genutzten Gebieten oft Bauten mit sehr ungleichen oder ungewöhnlichen Geschosshöhen, wie auch in diesem Fall, errichtet werden. Die gemäß Baunutzungsverordnung generell zulässige Baumassenzahl von 10,0 wurde festgesetzt, um den Objektplanern größtmöglichen Spielraum bei der Planung zu ermöglichen.

Für die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stockwies“ übernommene Teilfläche wird im Sinne einer einheitlichen Gebietsausweisung die Baumassenzahl von 8,0 auf 10,0, wie im übrigen Plangebiet vorgesehen, erhöht.

Damit das Gebiet wirtschaftlich bebaut werden kann, wurden die Baugrenzen, unter Beachtung eines erforderlichen Mindestabstandes zur Straßenverkehrsfläche und des Gewässers, möglichst großzügig festgesetzt.

Entlang der Landesstraße wird die auf freier Strecke und entlang klassifizierter Straßen grundsätzlich erforderliche Bauverbotszone um etwa 7 m unterschritten, da bei Einhaltung der Bauverbotszone die Fläche nicht mehr gemäß Planung genutzt werden kann.

Die Fachplanung für diese Fläche wurde erstellt, siehe nachfolgende Abbildung. Es ist der Bau einer Lagerhalle, die logistisch in diesem Gewerbegebiet sehr günstig liegt, da sie von beiden Firmenstandorten, östlich des Pappelweges und südwestlich des Kreisels gelegen, genutzt werden kann. Darüber hinaus soll die Fläche für die erforderlichen Mitarbeiterparkplätze sowie als Trailerparkplatz genutzt werden, s. Kapitel 6.2.1.

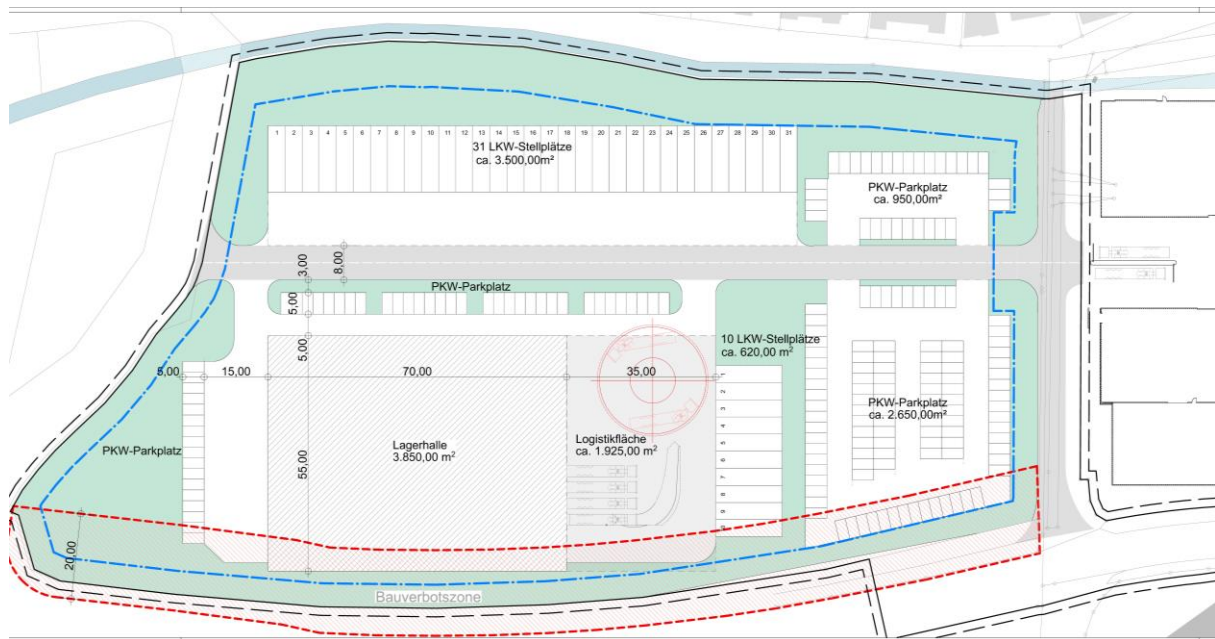


Abb. 1: Fachplanung für das Gewerbegebiet

Durch den geplanten Bau der Lagerhalle wird der Bau von weiteren Stellplätzen erforderlich, die im Bereich der Lagerhalle angeordnet sind.

Da zum Schutz des Gewerbegebietes in Abhängigkeit der Nutzung höhere Zäune eventuell erforderlich sind, wurden diese bis auf 3 m Höhe zugelassen.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Auf Höhe der Einmündung L 1571/Pappelweg sind 50 km/Stunde zulässig.

Der Pappelweg, derzeitiger offizieller Straßenname: Hauptstraße, soll hauptsächlich als Sammelstraße dem nördlich angrenzenden Wohngebiet dienen. Auch soll diese Straße uneingeschränkt vom Pkw-Verkehr zu und von den Gewerbegebieten genutzt werden können.

Der gewerbliche Verkehr soll über den im Ortsteil Rittershausen vorhandenen Kreisell fahren, s. Abbildung 1 in Kap. 6.1 und Abbildung 2. Dies gilt auch für den gewerblichen Verkehr der westlich des Pappelweges vorhandenen bzw. geplanten gewerblichen Nutzung.

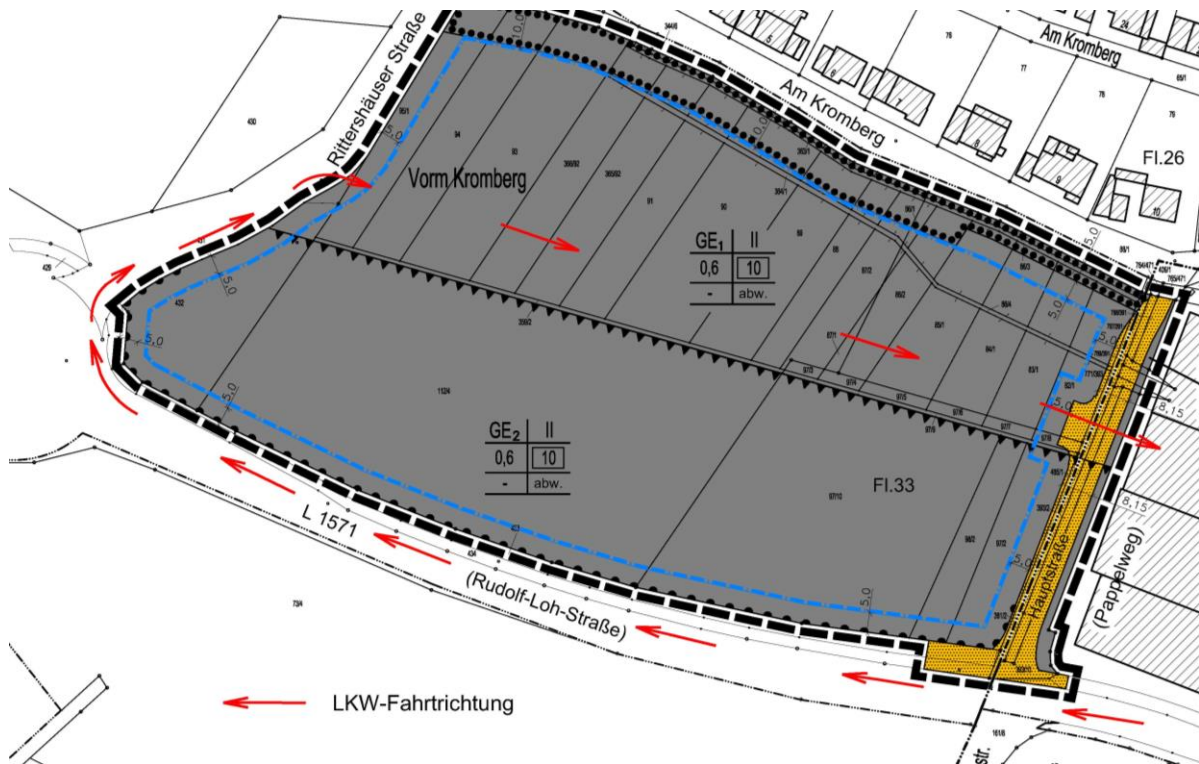


Abb. 2: Vorgesehene geplante Lkw-Verkehrsbeziehungen

Die innere Erschließungsstraße stellt daher die offizielle Zufahrt zum Firmengrundstück, welches östlich des Pappelweges liegt, dar.

Diese innere Straße wird möglichst geradlinig angeordnet, siehe Kapitel 6.1, damit sie auch von den Lkw-Fahrern angenommen wird. Dies ist wichtig, da grundsätzlich auch die Möglichkeit besteht, in den Pappelweg abzubiegen. Dies widerspricht aber den Planungszielen.

Die Neuordnung der Straßenparzelle ist mit folgenden wesentlichen Änderungen vorgesehen, s. Abbildung 3:

- Verschiebung der Straßenparzellen in Richtung Osten zur Verbesserung der Sichtverhältnisse im Ein- und Ausfahrtsbereich des westlich vorhandenen Gewerbegebietes
- Verbreiterung der Straßenparzellen auf 8 m (Fahrbahn 6,5 m breit und einseitiger Gehweg 1,5 m breit)
- farbliche Markierung auf Höhe der Zufahrt .
 - Ausreichende Radien für Pkws und Lkws, ohne Benutzung der Gegenfahrbahn

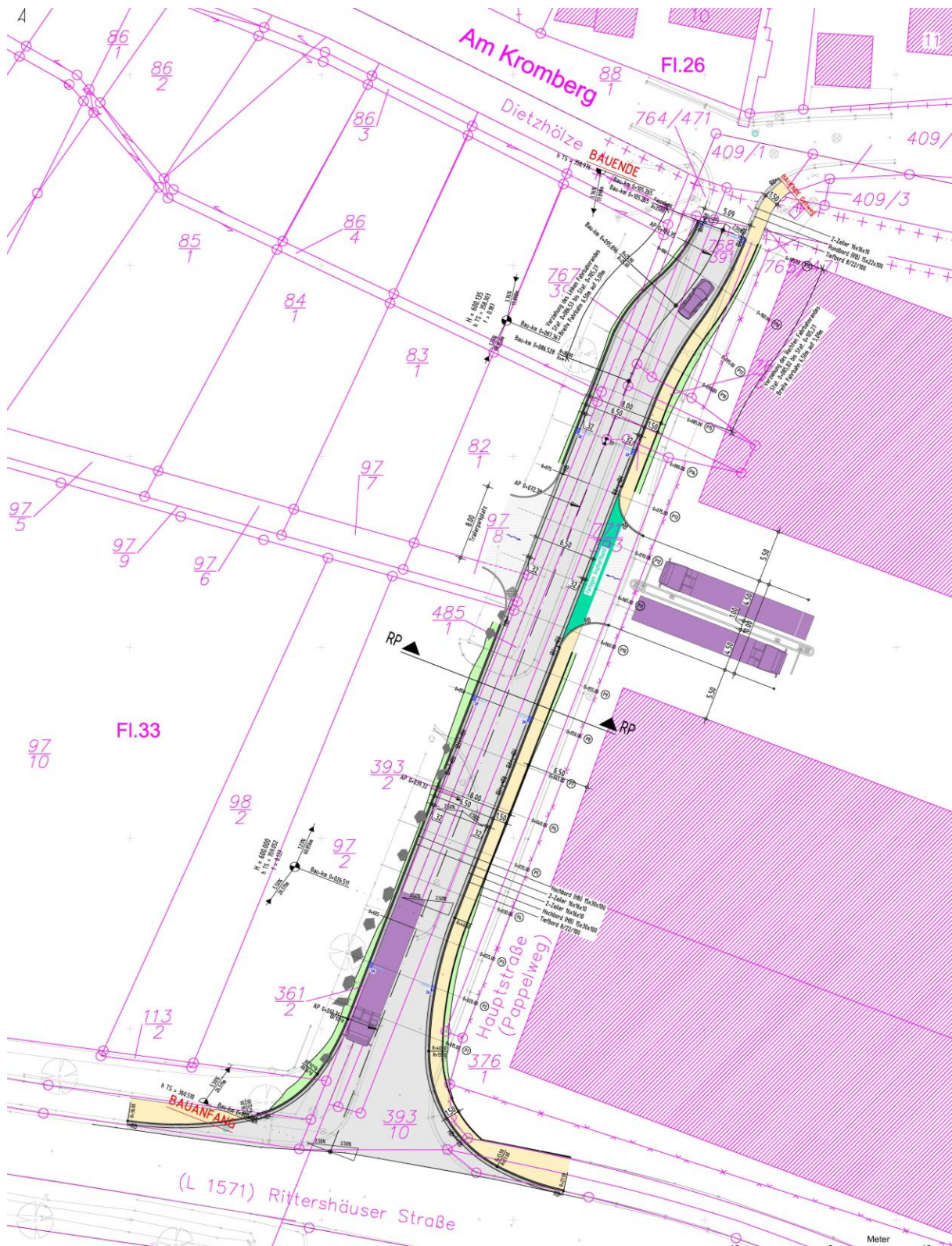


Abb. 3: Vorgesehene Neuordnung des Pappelweges (unverbindlich)

Im Gewerbegebiet werden unter anderem die zwingend für die beiden Firmenstandorte erforderlichen Stellplätze für Trailer- und Parkplätze vorgesehen, siehe Kapitel 1 und 6.1.

Zum Schutz der Fußgänger ist auf der Rittershäuser Straße eine Fußgänger-Querungshilfe geplant. Die für diesen Umbau erforderlichen Flächen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zwei Bushaltestellen sind auf der Rittershäuser Straße in unmittelbarer Nähe, und daher fußläufig erreichbar, vorhanden. Sie befinden sich auf Höhe der Firma Rittal, Ortseingang Rittershausen, bzw. auf Höhe der Tankstelle, Ortsteil Ewersbach. Änderungen sind nicht geplant.

Die vorgesehene Fahrbahnbreite von 6,5 m reicht für Begegnungsverkehr Lkw/Pkw bei 50 km/h bzw. für Begegnungsverkehr Lkw/Lkw bei 40 km/h aus. Mit Begegnungsverkehr Lkw/Lkw ist nur in Ausnahmesituationen zu rechnen, da der gewerbliche LKW-Verkehr über das Gewerbegebiet geleitet werden soll.

Da der LKW-Verkehr über den vorhandenen Kreisel abgewickelt werden soll, sind die Abbiegevorgänge durch LKWs in der Einmündung Rudolf-Loh-Straße/Pappelweg äußerst gering. Die ausreichende Leistungsfähigkeit ist daher offensichtlich gegeben.

Da das Gewerbegebiet von einem einzigen Gewerbetreibenden genutzt werden soll, sind im Gewerbegebiet keine öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich.

Das Gewerbegebiet grenzt im Südwesten an den vorhandenen Kreisel im Ortsteil Rittershausen an.

Die ursprünglich grundsätzlich angedachte direkte Anbindung des Gewerbegebietes an diesen Kreisel ist wegen der Größe des Kreisels nicht möglich. Die Zufahrten würden zu dicht beieinander liegen. Eine wesentliche Vergrößerung des Kreisels wäre erforderlich. Hiervon wird abgesehen.

Entlang der L 1571 wurde ein Ein- und Ausfahrtsverbot aus Gründen der Verkehrssicherheit festgesetzt.

Die Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG wurde nachrichtlich und zeichnerisch in den Bebauungsplan für den Abschnitt aufgenommen, der noch nicht baulich genutzt wird, s. folgende Abbildung.



Abb. 4: Luftbild (Quelle: Google) mit Eintrag des Geltungsbereiches und der Bauverbotszone (gestrichelt).

In der Besprechung, die am 4.6.2018 bei Hessen Mobil stattfand, wurde seitens Hessen Mobil darauf hingewiesen, dass die Flächen, die innerhalb der Bauverbotszone liegen, gewerblich genutzt werden können, wenn gegenüber Hessen Mobil nachgewiesen wird, dass die Einhaltung der Bauverbotszone zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

6.2.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich, jedoch derzeit nicht vorgesehen, da die Flächen zunächst lediglich als Parkflächen genutzt werden sollen.

Für die nachrichtentechnische Versorgung und die Versorgung mit Elektrizität sind im Papierweg geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

Für evtl. erforderliche Trafostationen, die als Nebenanlage im gesamten Gewerbegebiet zulässig ist, ist festgesetzt, dass sie den gemäß HBO erforderlichen Grenzabstand unterschreiten darf. Dadurch wird den Objektplanern größtmögliche Flexibilität ermöglicht und der Flächenbedarf reduziert.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Im Pappelweg liegen zwei sehr alte Wasserversorgungsleitungen.

Da eine grundhafte Erneuerung des Pappelweges vorgesehen ist und auch die Kanalisation erneuert werden soll, sollen die Wasserversorgungsleitungen ebenfalls ausgetauscht werden.

Für das Gewerbegebiet wird lediglich ein Hausanschluss vorgesehen. Weitere öffentliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die Löschwasserversorgung stehen 96 m³/h zur Verfügung.

Zur Vermeidung von sehr hohen öffentlichen Investitionen, ist festgesetzt, dass nur die in § 8 BauNVO genannten Betriebe zulässig sind, deren Löschwasserbedarf 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht überschreitet, es sei denn, der darüber hinausgehende Bedarf wird von dem jeweiligen Gewerbetreibenden selbst, z. B.: durch einen Feuerlöschteich oder Zisterne, vorgehalten. Wenn aus dem öffentlichen Netz eine größere Wassermenge zur Verfügung gestellt werden kann, ist diese selbstverständlich anzurechnen.

Die Grundversorgung wird daher von der Gemeinde abgedeckt. Darüber hinaus erforderliches Löschwasser in Abhängigkeit des Objektes ist von jedem einzelnen Gewerbetreibenden vorzuhalten.

Im Rahmen der Fachplanungen ist zu prüfen, wie hoch der Löschwasserbedarf ist. Er ist abhängig von der Größe und Art der Baumaßnahmen, der Größe der Gefahr der Brandausbreitung sowie der Geschossflächenzahl, siehe DVWG-Regelwerk W405.

6.2.3.2 Abwasserableitung, Gewässer und Überschwemmungsgebiet

Im Pappelweg ist kein Schmutzwasserkanal vorhanden. Ein Schmutzwasserkanal, Nennweite 200, liegt in der Rittershäuser Straße (Landesstraße 1571).

Da der Pappelweg niedriger als die Landesstraße und die Straße „Am Komberg“ liegt, kann kein Freispiegelkanal verlegt werden.

Grundsätzlich muss daher anfallendes Schmutzwasser in Richtung Landesstraße übergehoben werden.

Da diese Entwässerungssituation den Gewerbetreibenden frühzeitig bekannt war, wurde im Rahmen der Neuordnung der Kanalisation auf dem Gewerbegebiet, welches östlich des Pappelweges liegt, das neue Gewerbegebiet berücksichtigt. Die Flächen des Bebauungsplanes können teilweise an den privaten Schmutzwasserkanal des östlich angrenzenden Gewerbegebietes angeschlossen werden.

Die Burbach-Verrohrung, DN 1200, verläuft ebenfalls im Pappelweg.

Gemäß § 51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Für die zunächst vorgesehene Nutzung (Parkplätze) wird kein Brauchwasser benötigt. Hier- von kann auch für eine andere gewerbliche Nutzung ausgegangen werden, da brauchwas- serintensive Firmen das Wasser im Kreislauf nutzen und daher der Verbrauch von Nieder- schlagswasser nicht möglich bzw. vorgesehen ist.

Die Fläche ist gemäß Überprüfung durch die Gemeindeverwaltung in der Schmutzfrachtbe- rechnung (SMUSI) berücksichtigt.

Da bei Bebauung des Planbereiches Flächen versiegelt werden, wurde eine textliche Fest- setzung aufgenommen, die sicherstellt, dass die heutigen abfließenden Niederschlagswas- sermengen auch nach Bebauung nicht überschritten werden.

Durch die Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise für die Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen wird die Niederschlagswassermenge verringert.

Die Drosselung der Niederschlagswassermenge kann auf vielfältige Art und Weise erfolgen. So ist ein Drosselabfluss nach Speicherung in Rückhaltebecken, Reduzierung der befestig- ten Flächen, Dachbegrünung oder Ähnliches möglich. Auch ist der Bau eines Drosselkanales grundsätzlich denkbar.

Alle diese Maßnahmen reduzieren die Höhe des Regenwasserabflusses. Alle weiteren Über- legungen bleiben der Fachplanung überlassen, da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt und daher Maßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht verbindlich vorgegeben werden können.

Eine umfassende Versickerung ist im geplanten Gewerbegebiet wegen der örtlichen Situati- on (Höhenlage und Dietzhölze) nicht möglich ist.

Die Drosselung wurde nach § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt, da durch die Versiegelung und Befestigung das anfallende Niederschlagswasser in größeren Mengen ohne Drosse- lung/Rückhaltung/Versickerung abfließen würde. Es handelt sich daher auch um eine Fest- setzung für Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Das gedrosselt anfallende Niederschlagswasser kann, soweit zulässig, an den Regenwas- serkanal angeschlossen oder direkt in die Dietzhölze eingeleitet werden. Der Kreisaus- schuss, Wasser- und Bodenschutz, hat mitgeteilt, dass aus jetziger Sicht lediglich 25 l/s als Drosselabfluss angesetzt werden können.

Dieser Drosselabfluss kann an die Burbach-Verrohrung angeschlossen werden. Alternativ ist auch eine Direkteinleitung in die Dietzhölztal denkbar.

Im Einleit Antrag muss die hydraulische und stoffliche Unbedenklichkeit nachgewiesen wer- den.

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ablei- tung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreis Ausschusses des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Das Grundstück liegt gemäß dem Geoportal Hessen nicht im Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet endet auf Höhe des vorhandenen Durchlasses innerhalb der Ge- wässerparzelle am östlichen Rand des Geltungsbereiches.

Vor allem da das Gewerbegebiet direkt an ein Überschwemmungsgebiet angrenzt, kann eine Überflutung der Flächen nicht ausgeschlossen werden. Dies ist im Rahmen der Fachplanung zu berücksichtigen.

Die Gewässerparzelle, die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen, sollen eingezogen werden.

Der Uferschutzstreifen, gemessen 10 m ab Gewässerrand, wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege von Natur und Landschaft aufgenommen und strukturverbessernde Maßnahmen festgesetzt.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Dietzhölze sind Gehölze vorhanden, siehe Bestandsplan. Der Erhalt ist wegen der geplanten gewerblichen Nutzung nur teilweise möglich.

Die Gehölzflächen, die erhalten werden können, wurden entsprechend festgesetzt.

Gemäß den textlichen Festsetzungen müssen zur inneren Durchgrünung mindestens 10 % der gewerblichen Bauflächen mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen.

Standortfremde Gehölze, zum Beispiel Nadelgehölze, dürfen nur bis zu maximal 5 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

6.4 Artenschutz

Für den Artenschutz ist zum Schutz der 11 betroffenen Vogelarten, jeweils mit günstigem Erhaltungszustand, lediglich eine Bauzeitenregelung erforderlich. Die Gehölze dürfen daher nur vom Anfang Oktober bis Ende Januar gefällt werden. Dies entspricht ohnehin der Rechtslage.

Ergänzend wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, das Fauna-Flora-Gutachten und den Umweltbericht verwiesen.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und allgemeine Hinweise

Auf § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) wird nachrichtlich hingewiesen.

In der öffentlichen Erschließungsstraße, die innerhalb des Geltungsbereiches liegt, besteht keine Anschlussmöglichkeit für Schmutzwasser, s. Kap. 6.2.3.2.

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.

Für die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen nährstoffreichen Feuchtwiesen ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Ein funktionaler Ausgleich ist hierfür Voraussetzung.

Für die Inanspruchnahme des im Geltungsbereich befindlichen „Grünlandes wechselfeuchter Standorte“ ist ebenfalls ein funktionaler Ausgleich erforderlich.

Als Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde der Bestands- und Konfliktplan, der bereits die Einteilung nach der Kompensationsverordnung enthält, verwendet, s. Plan „Eingriffs- und Ausgleichsplan“.

In die Bilanzierungsfläche wurden nicht einbezogen:

- die Erschließungsstraße Pappelweg, da soweit Bestand,
- das Gewerbegebiet, welches bereits bauleitplanerisch abgesichert ist und
- der Uferschutzstreifen, der erhalten wird.

Weiterhin wurde von einer 40-prozentigen Versiegelung sowie einer 40-prozentigen Befestigung des Gebietes ausgegangen. Dies ist realistisch, da im Wesentlichen Stellplätze errichtet werden sollen.

Die festgesetzte 10-prozentige Bepflanzung des Gewerbegebietes wurde ebenfalls berücksichtigt.

Hieraus ergibt sich ein Defizit von 372.088 Ökopunkten. Da in Dietzhölztal keine geeigneten Flächen in dieser Größenordnung gefunden wurden, sollen die fehlenden Ausgleichsflächen durch städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Verfügung gestellt werden.

Der Uferschutzstreifen wurde den erwarteten Eingriffen im Gewerbegebiet zugeordnet, da diese Flächen in der Bilanzierung (Erhalt und Entwicklung) berücksichtigt wurden.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind nur in geringem Maße erforderlich: Der Pappelweg wird verschoben und verbreitert.

Grundsätzlich ist eine Vereinigung der Flurstücke im Planbereich möglich bzw. denkbar.

9. 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)

Im Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung anzugeben. Obwohl diese Stellungnahmen noch nicht vorliegen, wurde bereits nachfolgender Vorentwurf des Umweltberichtes erstellt. Dieser Umweltbericht wird nach dem Beteiligungsverfahren fortgeschrieben.

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Aus jetziger Sicht soll das Gewerbegebiet hauptsächlich für Lkw- und PKW-Stellplätze, die für die angrenzend geplanten bzw. vorhandenen Gewerbegrundstücke erforderlich sind, genutzt werden.

Unabhängig von dieser geplanten Nutzung wird ein Gewerbegebiet, welches auch eine Bebauung zulässt, ausgewiesen. Spätere Änderungen der Nutzung könnten daher ohne Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Der Pappelweg, derzeitiger offizieller Straßename: Hauptstraße, soll hauptsächlich als Sammelstraße dem nördlich angrenzenden Wohngebiet dienen. Auch soll diese Straße uneingeschränkt vom Pkw-Verkehr zu und von den Gewerbegebieten genutzt werden können.

Der gewerbliche Verkehr soll über den im Ortsteil Rittershausen vorhandenen Kreisell fahren. Dies gilt auch für den gewerblichen Verkehr der westlich des Pappelweges vorhandenen bzw. geplanten gewerblichen Nutzung.

Die Neuordnung der Straßenparzelle ist mit folgenden wesentlichen Änderungen vorgesehen:

- Verschiebung der Straßenparzellen in Richtung Osten zur Verbesserung der Sichtverhältnisse im Ein- und Ausfahrtbereich des westlich vorhandenen Gewerbegebietes
- Verbreiterung der Straßenparzellen auf 8 m (Fahrbahn 6,5 m breit und einseitiger Gehweg 1,5 m breit)
- Anordnung von Aufstellflächen für Fußgänger auf Höhe der Ein- und Ausfahrten der Gewerbegrundstücke.
- Ausreichende Radien für Pkws
- Radien für LKWs, die die Benutzung der Gegenfahrbahn erfordern, für folgende Fahrbeziehungen:
 - Rechtsabbieger von der Rittershäuser Str. in Richtung Pappelweg
 - Rechtsabbieger vom Pappelweg in Richtung Ortsteil Rittershausen

Die vorgesehene Fahrbahnbreite von 6,5 m reicht für Begegnungsverkehr Lkw/Pkw bei 50 km/h bzw. für Begegnungsverkehr Lkw/Lkw bei 40 km/h aus.

Da das Gewerbegebiet von einem einzigen Gewerbetreibenden genutzt werden soll, sind im festgesetzten Gewerbegebiet keine öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich.

Folgende wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen wurden für die Erweiterungsflächen getroffen:

- Gewerbegebiete, eingeschränkt, mit rund 2,4 ha
- maximal zweigeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl = 0,6
- Baumassenzahl = 10
- abweichende Bauweise (die Gebäude dürfen länger als 50 m ausgeführt werden)
- Öffentliche Erschließungsstraßen (Verschiebung des Pappelweges und Umbau der Einmündung in die Rittershäuser Straße sowie Bau einer Querungshilfe für Fußgänger)
- Baugrenzen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Schallkontingentierung
- Uferschutzstreifen, rund 0,2 ha (Bestand und Vergrößerung)

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

- Verbot von Vergnügungsstätten
- Vorgaben für die Einfriedigungen
- Verkaufsflächen sind nur für produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig
- freistehende Wohngebäude sind nicht zulässig

- Betriebe, die einen Löschwasserbedarf > 96 m³/h haben, müssen den darüber hinaus erforderlichen Löschwasserbedarf selbst vorhalten.
- Drosselung der abfließenden Abwassermenge für die Gewerbegebiete
- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sowie entlang der Nachbargrundstücke
- Fußwege und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen
- Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen
- Definition der abweichenden Bauweise
- Der Uferschutzstreifen ist bei Ermittlung der Grundflächenzahl als unbebaute Fläche zu berücksichtigen.
- Zulässigkeit von Trafostationen ohne Grenzabstand
- Maximal zulässige Schallkontingente
- Erhalt und Entwicklung des Uferschutzstreifens
- Zuordnung des Uferschutzstreifens als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen des Gewerbegebietes

Darüber hinaus ist nachrichtlich übernommen worden:

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies unverzüglich den zuständigen Behörden zu melden. Dieser Hinweis wurde aufgenommen, obwohl dies ohnehin gesetzlich bereits geregelt ist.
- Fehlende Anschlussmöglichkeit für Schmutzwasser in der öffentlichen Erschließungsstraße
- Hinweis auf 4 Einträge im Altlastenkataster und der damit verbundenen besonderen Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten auf sensorisch auffälliges Material

Auch wird in den textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass die Fällung bzw. der Rückschnitt der Bäume nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres zulässig ist.

Der Geltungsbereich liegt westlich der bebauten Ortslage Ewersbach.

Im Süden grenzt die Landesstraße 1571 an das Gebiet an.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Dietzhölze und dahinter liegt das Wohngebiet „Am Kromberg“.

Im Osten liegen weitere gewerblich Flächen.

Der übrige westliche Geltungsbereich grenzt an das vorhandene Gewerbegebiet an. Im Westen wird das Gebiet begrenzt durch die Rittershäuser Straße.

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

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand und im rechtswirksamen F-Plan als gewerbliche Baufläche Planung dargestellt.

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

Wasserschutzgebiete, FFH- beziehungsweise Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet endet in der Gewässerparzelle der Dietzhölze am nordöstlichen Geltungsbereichsrand.

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

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

3.1.1 Schutzgut Mensch

Wegen der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung wurde durch ein Schallimmissionsgutachten der Nachweis erbracht, damit bei Beachtung der festgesetzten Schallkontingente im Wohngebiet keine unzulässigen Schallimmissionen auftreten können.

Wesentliche klimatische Veränderungen für das Wohngebiet sind wegen des relativ kleinen Gewerbegebietes und da es bereits zu etwa 30 % befestigt ist, nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Hammerwurfplatz, sodass diese Freizeit- und Erholungsmöglichkeit mit Realisierung der Planung entfällt. Weitere Beeinträchtigungen von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten gibt es offensichtlich nicht.

Bei den Bauarbeiten werden die für diese Tätigkeit üblichen Lärmbelastigungen in der Tageszeit erwartet. Bautätigkeiten während der Nachtzeit sind im Gewerbebau unüblich und daher nicht zu erwarten.

Belästigungen der Wohnbevölkerung durch Licht werden sich ebenfalls nicht einstellen, da zum Beispiel die Gehölze, die entlang der Dietzhölze vorhanden sind, weitgehend erhalten werden sollen.

3.1.2 Schutzgüter Fläche, Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz

Östlich und nördlich des Geltungsbereiches sind insgesamt 4 Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. Wenn bei Erdaufschlüssen sensorisch auffälliges Material gefunden wird, sollte unverzüglich die zuständige Behörde informiert werden (Regierungspräsidium Gießen).

Als Grundlage für die Bauleitplanung wurde im September 2017 eine ökologische Untersuchung der Flora und Fauna für das Baugebiet durchgeführt.

Im Geltungsbereich wurden 11 Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand nachgewiesen. Die Vogelwelt ist jedoch bereits deutlich verarmt, so dass ihr nur noch eine geringe lokale Bedeutung zukommt. Die betroffenen Arten sind wegen ihrer hohen Anpassungsfähigkeit in der Lage auf Flächen entlang der Dietzhölze oder in angrenzende Gärten und nahe Wälder auszuweichen.

Für keine Vogelart muss daher eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden.

Der Gehölzsaum am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wurde gemäß ökologischer Bewertung mit einer hohen Wertstufe eingestuft.

Im Geltungsbereich wurden Feuchtwiesenflächen und entlang des Grabens Saumstrukturen und sekundär ausgebildete Großseggenriede gefunden.

Diese Strukturen sind nach § 30 BNatSchG / § 13 HAGBNatSchG geschützt. Nutzungsbedingt sind die Nasswiesen jedoch bereits gestört. Sie wurden trotz der erkennbaren Vorbelastungen von den eingesetzten Biologen als ökologisch wertvoll eingestuft.

Alle anderen Biotoptypen sind bereits hinsichtlich ihrer floristischen Ausprägung mäßig gestört bis verarmt und damit als weniger wertvoll bewertet worden.

Für Reptilien, Tagfalter und Widderchen sowie Heuschrecken haben die Flächen keine besondere Bedeutung.

Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG hat im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergeben, dass dem Vorhaben unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Die Flächen werden teilweise als Grünland intensiv gepflegt, sportlich (Hammerwurfanlage) und auch bereits gewerblich (Pkw- und Lkw-Stellplätze) genutzt.

Da die Fläche bereits teilweise anthropogen genutzt wird und auch sowohl in Richtung Osten und Westen gewerbliche Grundstücke angrenzen, ist die Fläche bereits beeinträchtigt. Hinzu kommt die angrenzende Landesstraße mit dem dahinter liegenden Stauweiher, der auch als Schwimmbad genutzt wird. Lediglich die Dietzhölze mit den angrenzenden Gehölzstrukturen wirkt sich nicht beeinträchtigend aus.

3.1.3 Schutzgut Boden

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.

Daher wurde der Bodenvierer des HLNUG eingesehen: Gemäß Bodenvierer des HLNUG besteht eine erhöhte Bodenerosionsgefahr. Der zu erwartende mittlere jährliche Bodenabtrag pro Hektar liegt nicht innerhalb der für das Plangebiet berechneten Toleranz von maximal 4,4 Tonnen pro Jahr. Die Werte, die dem Bodenvierer entnommen werden können, sind in nachfolgender Tabelle eingetragen.

Erosivitätsfaktor (R)	Bodenerodierbarkeitsfaktor (K)	Hangneigungsfaktor (S)	Allgemeiner mittlerer jährlicher Bodenabtrag (A)
70,0	0,2	0,4	5,6
70,0	0,3	0,6	12,6

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:

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

$$\text{A}_t = 40 / 8 = \underline{\underline{4,4 \text{ t}}}$$

Die Ertragsfähigkeit des überwiegend lehmigen Bodens liegt gemäß Bodenvierer des HLUG für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches im hohen Bereich.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist mit einem mittleren Funktionserfüllungsgrad (Stufe 3) bewertet.

Die Feldkapazität wurde für den Geltungsbereich mit Stufe 2 (mittel) eingestuft.

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

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

Die gewerbliche Nutzung der Flächen, die östlich des Pappelweges liegen, wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Zurzeit werden diese Flächen für eine neue gewerbliche Nutzung vorbereitet.

Östlich, südlich und nördlich des Geltungsbereiches sind insgesamt 5 Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden, s. folgende Tabelle und Abbildung.

Tab.: Zusammenstellung der Altflächen mit Angabe der Schlüssel-Nr., Lage, Art der Altfläche und Status

Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	UTM-Koordinaten oder Straße und Hausnummer	Art der Altfläche	Status / Bemerkung
532.005.010-001.022	Dietzhöztal	UTM-Ost: 32450846,078 UTM-Nord: 5631909,179 Hauptstraße 156	Altstandort (Branche: Apparat- tebau (allgemein), Herstellung)	Altlastenverdächtige Fläche
532.005.010-001.015	Dietzhöztal	UTM-Ost: 32450715,291 UTM-Nord: 5631829,776 Hauptstraße 177	Altstandort (Bran- che: Elektrokera- mische Ofenkör- per, Herstellung)	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nut- zungsgefährdung ist da- her derzeit nicht möglich
532.005.010-001.040	Dietzhöztal	UTM-Ost: 32450805,256 UTM-Nord 5631886,753 Hauptstraße 154	Grundwasserschad- ensfall (Branche: Metall- bau)	Verdacht
532.005.010-001.035	Dietzhöztal	UTM-Ost: 32450742,282 UTM-Nord: 5632096,670 Am Kromberg 24	Altstandort (Branche: Maschi- nen, Großhandel)	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nut- zungsgefährdung ist da- her derzeit nicht möglich
532.005.010-001.016	Dietzhöztal	UTM-Ost: 32450748,279 UTM-Nord: 5632056,686 Am Kromberg 10	Altstandort (Branche: Malerei)	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nut- zungsgefährdung ist da- her derzeit nicht möglich

Das Regierungspräsidium Gießen hat mit seiner Stellungnahme vom 27.02.2018 darauf hingewiesen, dass nicht beurteilt werden kann, ob bzw. inwieweit eventuell eine Beeinträchtigung des Planungsraumes durch die Verdachtsflächen mit den Schlüsselnummern 532.005.010-001.022 und 532.005.010-001.040 möglich sind.

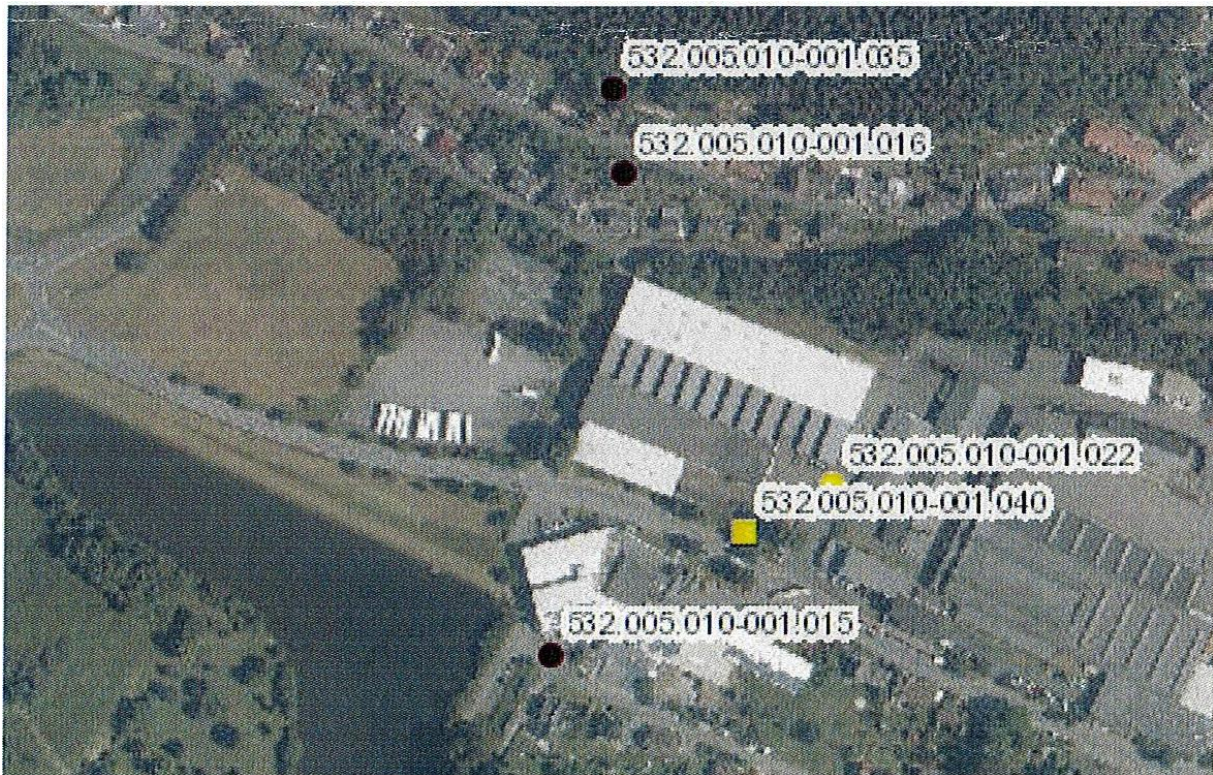


Abb.: Luftbild mit Eintrag der Altflächen, östlich, südlich und nördlich des Geltungsbereiches gelegen

Ergänzend wird auf die bereits vorhandenen anthropogenen Nutzungen, die u.a. in Kapitel 3.1.2 geschildert werden, verwiesen.

Auf geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden wird in Kapitel 3.3 genauer eingegangen.

3.1.4 Schutzgut Landschaft

Bei einer Bebauung des Gewerbegebietes wird eine Fläche bebaut, die in allen 4 Himmelsrichtungen an eine Bebauung bzw. an höher liegende Flächen angrenzt. Die Planung hat daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

Gemäß Hessischem Wassergesetz ist das Niederschlagswasser möglichst auf dem jeweiligen Grundstück zu verbrauchen bzw. zu versickern.

Da ein Gewerbegebiet, in dem in aller Regel wenig Brauchwasser benötigt wird, ausgewiesen wird, ist die Nutzung des Niederschlagswassers nicht vorgeschrieben.

Die vollständige Versickerung ist aufgrund der topographischen Lage (Nähe zur Dietzhölze, hoher Grundwasserstand) nicht möglich. Dies bestätigen auch die Beobachtungen in den vergangenen Jahren.

Das nicht versickerte Niederschlagswasser soll daher gedrosselt in die Dietzhölze eingeleitet werden.

3.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Von der Planung sind keine Kaltluftbahnen oder wesentliche Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

3.1.8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch Schallgutachten wurden die maximal zulässigen Schalleistungspegel ermittelt. Die in einem Gewerbegebiet maximal zulässigen Schalleistungspegel sind im Planbereich nicht zulässig, damit im angrenzenden Wohngebiet keine unzulässigen Schallimmissionen auftreten. Die erforderlichen Festsetzungen wurden getroffen.

Durch die geplante Nutzung kommt es auch zu Geruchsmissionen, die aber das zulässige Maß nicht überschreiten und sich im Wohngebiet nicht auswirken werden, da zum Beispiel die Abgase der PKWs und LKWs durch gesetzliche Vorgaben minimiert sind.

Weitere Festsetzungen sind auf Ebene dieser Bauleitplanung nicht erforderlich, da der Geltungsbereich diesbezüglich keine Besonderheiten darstellt und daher kein städtebauliches Erfordernis zur Einschränkung von anderen Emissionen erforderlich ist.

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher direkt in die Dietzhölze oder über den vorhandenen Regenwasserkanal, der ebenfalls in die Dietzhölze entwässert, abgeleitet werden. Diese Ableitung ist nur gedrosselt zulässig, damit sich das Abflussverhalten der Dietzhölze nicht nachteilig ändert.

Ein Schmutzwasserkanal ist im Pappelweg nicht vorhanden und kann auch wegen der topographischen tiefen Lage nicht im Freispiegelgefälle in den in der Landesstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Dieses Abwasser muss daher entweder zu diesem Kanal gehoben oder zum Beispiel über die Kanalisation des östlich vorhandenen Gewerbegebietes abgeleitet werden.

Der Umgang mit Abfällen ist durch das Abfallgesetz geregelt. Besonderheiten gibt es für den Standort nicht. Mit Sonderabfällen ist nicht zu rechnen.

3.1.9 Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Bebauungsplan enthält keine entsprechenden Festsetzungen. Es ist daher nicht festgesetzt, dass die Dächer mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen zu bestücken sind. Diese

Vorgabe ist im Gewerbegebiet nicht sinnvoll, da die Gebäude im Allgemeinen Flachdächer erhalten und diese Anlagen aufgeständert errichtet werden müssten. Das städtebauliche Erscheinungsbild würde sich nachhaltig verschlechtern. Insofern bleibt es den Gewerbetreibenden selbst überlassen, ob sie solche Anlagen vorsehen.

3.1.10 Darstellung im Landschaftsplan sowie sonstigen Plänen

Im Landschaftsplan der Gemeinde Dietzhölztal, Stand Oktober 2009, ist die Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche, die mit Bäumen entlang der Dietzhölze bestanden ist, wurde ausgenommen.

Im Regionalplan ist das Gebiet bereits als geplantes Gewerbegebiet eingetragen.

Weitere Pläne mit nennenswerten Darstellungen sind nicht bekannt.

3.1.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Für den Planbereich gibt es keine besonderen Vorgaben.

3.1.12 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander und Auswirkungen auf benachbarte Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht.

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

3.1.13 Erwartete Auswirkungen durch die zulässigen Vorhaben bei schweren Unfällen oder Katastrophen auf Schutzgüter

Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nummer 7 a bis d und i BauGB genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Schwere Unfälle im Sinne der Seveso-III-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da keine Störfallbetriebe zulässig sind.

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes liegt innerhalb einer bereits durch angrenzende Gewerbegebiete geprägten Siedlung. Teilflächen werden bereits als Pkw-Stellplätze und als Stellfläche für LKW-Anhänger genutzt.

Diese Nutzung dürfte beibehalten werden, da dringend diese Flächen für die angrenzenden Gewerbegebiete benötigt werden.

Das Grünland wird teilweise intensiv gepflegt und sportlich (Hammerwurfanlage) genutzt. Auch diese Nutzung dürfte beibehalten werden.

Die ökologische Wertigkeit der im Geltungsbereich vorhandenen Feuchtwiesen würde wahrscheinlich weiter sinken, da bereits jetzt Störungen erkennbar sind.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase

Alle artenschutzrechtlich relevanten und nachgewiesenen Brutvogelarten sind gegenüber dem Vorhaben unempfindlich und/oder sind nicht betroffen.

Für keine Vogelart muss eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden. Jedoch darf die Baufeldräumung nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres erfolgen. Wenn die Baufeldräumung außerhalb dieser Zeit stattfindet, kann es zur Tötung oder Verletzung von Tieren oder Eiern kommen.

Erhebliche Umweltauswirkungen können für den Artenschutz (Vögel) auftreten, wenn die Baufeldräumung außerhalb des Zeitraumes Anfang Oktober bis Ende Februar ohne Überprüfung durch einen sachkundigen Ornithologen erfolgt. Dies gilt für 11 Vogelarten gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag.

Wenn die Baufeldräumung daher außerhalb dieses Zeitraumes vorgesehen ist, muss geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten. In die Überprüfung sind auch die Baumhöhlen einzubeziehen. Wenn dies nicht der Fall ist, kann nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde die Baufeldräumung auch außerhalb des Zeitraumes vorgenommen werden.

Wenn brütende Vögel nachgewiesen werden, ist vom Bauherren durch Einsatz eines sachkundigen Ornithologen zu einem späteren Zeitpunkt erneut zu überprüfen, ob sich an dieser Situation etwas geändert hat. Gegebenen Falles kann auch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden. Es muss sichergestellt sein, dass keine brütenden Vögel in Mitleidenschaft gezogen werden.

Die vorhandenen feuchten Wiesen werden bei Bebauung zerstört.

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

Durch die Planung wird der Schadstoffeintrag in den Boden nicht erhöht.

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete Bodenarten. Aufgrund der derzeitigen Befestigung bzw. Überprägung eines Großteils des Plangebietes handelt es sich zudem um einen anthropogen bereits veränderten Standort.

Bei Realisierung der geplanten Erweiterung gehen die ökologischen Funktionen des anstehenden Bodens verloren. Durch den Verlust von Bodenpassagen, die insbesondere Funktionen zur Filterung und Reinigung des Niederschlagswassers übernehmen, kommt es zum Verlust von Lebensräumen bzw. von Standorten für die Vegetation.

Aufgrund der recht weiten Verbreitung des betroffenen Bodens in der Gemarkung Rittershausen und der anthropogen veränderten Strukturen sind diese Auswirkungen auf

den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen (Wasserdurchlässige Bauweise der Fußwege), von nachrangiger Bedeutung. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus.

Ein funktionaler Ausgleich ist nur durch den Rückbau von bereits versiegelten Flächen grundsätzlich möglich. Diese gibt es im Bereich des Plangebiets bzw. der näheren Umgebung nicht.

Das Schutzgut „Wasser“ wird beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser innerhalb der wasserundurchlässigen Flächen nicht mehr versickern kann. Diese Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinflächig, daher innerhalb des Geltungsbereiches, aus.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung nicht wesentlich geändert, da die angrenzenden Flächen ebenfalls bebaut sind.

Wenn die Festsetzungen des Schallschutzes eingehalten werden, hat die Realisierung der Planung auch keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung und sonstige Sachgüter.

Da durch jede Befestigung die Schutzgüter Luft und Klima geändert werden, trifft dies auch in diesem Falle für das Kleinklima und die Luft der näheren Umgebung zu.

Wegen der Befestigungen werden sich die Temperatur und der Feinstaub im Gewerbegebiet geringfügig erhöhen, wenn keine geeigneten Gegenmaßnahmen getroffen werden.

Geeignete Gegenmaßnahmen werden durch den Erhalt bzw. die Pflanzung von Gehölzen erreicht.

Gemäß der textlichen Festsetzungen müssen mindestens 10 % der gewerblichen Bauflächen mit Gehölzen bepflanzt werden. Mindestens weitere 10 % müssen unbefestigt bleiben.

Die Pflanzen tragen auch über die Verdunstung, die durch die Blätter erfolgt, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.

Die Luft ist dadurch kühler und wird angenehmer wahrgenommen.

Auch reduziert der Schattenwurf die Temperaturerhöhung, die durch die Befestigung der Flächen erfolgt.

CO₂ wird gebunden und Sauerstoff wird erzeugt.

Gehölze, die gut gedeihen haben einen größeren positiven Einfluss. Auf die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen ist daher zu achten.

Im bereits als Stellfläche genutzten Bereich hat die Planung keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch den Bau der Parkplätze und eine spätere mögliche Bebauung zur gewerblichen Nutzung wird ein Eingriff in Grund und Boden vorgenommen, der gemäß Rechtslage auszugleichen ist. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weist ein Defizit von 372.088 Ökopunkten

aus. Geeignete Ausgleichsflächen werden durch städtebaulichen Vertrag zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Fachplanung sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetzes zu beachten.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Er ist daher zu Beginn des jeweiligen Bauvorhabens abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern, wieder einzubauen bzw. abzufahren. Die Vermischung mit unbelebtem Boden ist zu vermeiden.

Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen werden.

Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, daher in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden.

Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden. 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. Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ die 2011 vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz veröffentlicht wurde, enthält weitere grundsätzliche Ziele für den Bodenschutz:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)

Die Baufeldräumung darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden.

Wenn die Baufeldräumung außerhalb dieser Zeit stattfindet, kann es zur Tötung oder Verletzung von Tieren oder Eiern kommen. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten.

Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt werden.

Wegen der Nähe zum vorhandenen Wohngebiet dürfen die zulässigen Emissionskontingente gemäß Schallgutachten nicht überschritten werden.

Bei Einhaltung der maximal zulässigen Emissionswerte kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Umliegenden Gebiete.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Für die Ausweisung einer Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Alternativen, da zum Beispiel keine inneren Erschließungsstraßen benötigt werden und die Grenze der beiden Gewerbegebiete aus Gründen der Lärmkontingentierung erfolgte.

Grundsätzlich könnte die überbaubare Fläche zugunsten des Erhalts weiterer Gehölze reduziert werden. Dies führt aber zu einem größeren Siedlungsdruck auf andere Flächen. Diesbezüglich ist es sinnvoller die einzelnen Gebiete intensiv zu nutzen.

Das geplante Gewerbegebiet grenzt an vorhandene Gewerbegebiete an und ist daher städtebaulich gut gelegen. Eine Kooperation zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben wird gegeben sein, sodass sich Synergie-Effekte einstellen und daher die Anordnung des Gewerbegebietes an einem anderen Standort der Gemeinde nicht sinnvoll ist.

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte gibt es keine weiteren sinnvollen Alternativen.

5. 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 angewendet. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gab es ebenfalls nicht.

6. Umweltrelevante Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

1. Für die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen nährstoffreichen Feuchtwiesen ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Ein funktionaler Ausgleich durch Aufwertung einer bestehenden, geeigneten Grünlandfläche ist hierfür Voraussetzung.
2. Für die Inanspruchnahme des im Geltungsbereich befindlichen „Grünlandes wechselfeuchter Standorte“ ist ein funktionaler Ausgleich durch Aufwertung einer bestehenden, geeigneten Grünlandfläche erforderlich.
3. Östlich und nördlich des Geltungsbereiches sind insgesamt 4 Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden. Wenn bei Erdaufschlüssen sensorisch auffälliges Material gefunden

- wird, sollte unverzüglich die zuständige Behörde informiert werden (Regierungspräsidium Gießen).
4. Der Geltungsbereich liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.
 5. Entlang der Dietzhölztal ist der Gewässerschutzstreifen einzuhalten. In diesem Streifen sollten strukturverbessernde Maßnahmen, Renaturierung und eventuell Hochwasserrückhaltungen vorgesehen werden.
 6. Grabenparzellen, die keine Funktion mehr haben, sollten eingezogen werden.
 7. Es sollten keine landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gewählt werden.
 8. Die Hinweise zum vorbeugenden Bodenschutz sollten im Umweltbericht zum Beispiel bezüglich Bodenverdichtung und bezüglich des Ertragspotenzials ergänzt werden.
 9. Da die festgesetzten Schallimmissionswerte fast denen eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen, sollte kein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Zu 1.:

Geeignete Ausgleichsflächen werden zur Verfügung gestellt und die Ausnahmegenehmigung beantragt.

Zu 2.:

Geeignete Ausgleichsflächen werden zur Verfügung gestellt

Zu 3.:

In die textlichen Festsetzungen wird ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis aufgenommen.

Zu 4.:

Der Geltungsbereich liegt gemäß Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde und gemäß Einsicht ins Geoportal Hessen in keinem Überschwemmungsgebiet.

Auf Höhe des Geltungsbereiches liegt lediglich ein kleiner Streifen im Überschwemmungsgebiet. Hiervon ist nur die Gewässerparzelle betroffen, siehe nachfolgende Abbildung.

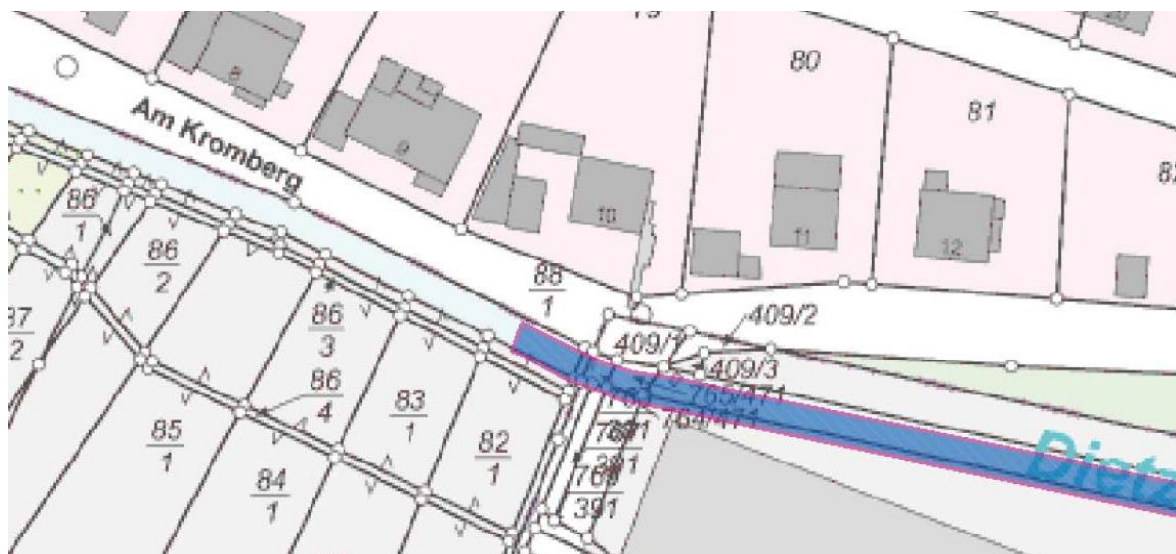


Abbildung: Auszug aus dem Geoportal mit Darstellung der Grenzen des Überschwemmungsgebietes

Zu 5.:

Der Uferschutzstreifen wird in den Bebauungsplan eingetragen und als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Zu 6.:

Die Einziehung der Gewässerparzelle wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren beantragt.

Zu 7.:

Geeignete Ausgleichsflächen werden aus dem Ökokonto gewählt. Es werden daher keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen.

Zu 8.:

Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

Zu 9.:

Da das Gebiet nur eingeschränkt als Gewerbegebiet nutzbar ist, wird die Planzeichenerklärung um den Hinweis „eingeschränkt“ ergänzt. Die Abstufung Gewerbegebiet/Mischgebiet/Wohngebiet ist nicht zwingend erforderlich, wenn die Einhaltung der maximal zulässigen Schallimmissionen im Wohngebiet gewährleistet ist. Die Einhaltung der maximal zulässigen Schallimmissionen wurde bereits durch ein weiteres Schallgutachten, welches für den Bauantrag der angrenzenden gewerblichen Flächen erstellt wurde, nachgewiesen.

Grundsätzlich wäre auch die Ausweisung eines Mischgebietes denkbar, da in jedem Baugebiet Stellplätze zulässig sind. Da es sich aber um gewerbliche Stellplätze handelt, wird an der Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet festgehalten.

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

Die Baufeldräumung darf nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Das Regierungspräsidium Gießen hat mit seiner Stellungnahme vom 27.02.2018 darauf hingewiesen, dass nicht beurteilt werden kann, ob bzw. inwieweit eventuell eine Beeinträchtigung des Planungsraumes durch die Verdachtsflächen mit den Schlüsselnummern 532.005.010-001.022 und 532.005.010-001.040 möglich sind, s. auch Kap. 3.1.3.

Im Rahmen der Fachplanung ist daher im Rahmen der Bodenuntersuchungen bzw. während der Baumaßnahme auf etwaige Einwirkungen zu achten.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der Bauleitplanung sollen gewerbliche Baugebiete ausgewiesen werden.

Aus jetziger Sicht soll das Gewerbegebiet hauptsächlich für Lkw- und PKW-Stellplätze, die für die angrenzend geplanten bzw. vorhandenen Gewerbegrundstücke erforderlich sind, genutzt werden. Unabhängig von dieser geplanten Nutzung wird das Gewerbegebiet so ausgewiesen, dass auch eine Bebauung des Gebiets möglich ist.

Durch eine Biotoptypenkartierung und die Erfassung von Flora und ausgewählten Tierarten-
gruppen wurde überprüft, welche Tiere und Pflanzen im Eingriffsbereich vorhanden sind.

Bei der Begehung wurden 11 Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand nachgewiesen.
Die Vogelwelt im Geltungsbereich ist jedoch bereits deutlich verarmt, so dass ihr nur noch
eine sehr geringe lokale Bedeutung zukommt.

Für keine der im Planbereich vorkommenden Vogelarten muss eine Ausnahme nach § 45
Abs. 7 BNatSchG beantragt werden.

Um baubedingte Störungen oder Tötungen zu vermeiden darf die Baufeldräumung nur im
Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden.
Wenn die Baufeldräumung außerhalb dieser Zeit stattfindet, kann es zur Tötung oder Verlet-
zung von Tieren oder Eiern kommen.

Für Reptilien, Tagfalter und Widderchen sowie Heuschrecken haben die Flächen keine be-
sondere Bedeutung.

Bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahme stehen dem Vorhaben diesbezüglich
keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Im Plangebiet wurden Feuchtwiesen und Großseggenriede angetroffen. Diese Strukturen
sind nach § 30 BNatSchG / § 13 HAGBNatSchG geschützt. Die Nasswiesen sind nutzungs-
bedingt bereits gestört. Sie besitzen gemäß Gutachten jedoch trotz der erkennbaren Vorbe-
lastungen noch einen hohen ökologischen Wert.

Für die Inanspruchnahme dieser Flächen muss eine Ausnahme gem. § 30 BNatSchG bean-
tragt werden.

Die Gehölze werden weitestgehend erhalten.

Alle anderen Biotoptypen sind hinsichtlich ihrer floristischen Ausprägung mäßig gestört bis
verarmt und damit als weniger wertvoll einzustufen.

Wenn die Festsetzungen des Schallschutzes eingehalten werden, hat die Realisierung der
Planung keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
sowie die Bevölkerung und sonstige Sachgüter.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen, zum Beispiel Unfälle oder Katastrophen nach § 1 Abs.
6 Nummer 7 j BauGB sind nicht denkbar. Störfallbetriebe sind nicht zulässig.

Die übrigen Schutzgüter werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Wechselwirkungen der
Schutzgüter untereinander gibt es ebenfalls nicht.

Für die Ausweisung der Gewerbeflächen bestehen bei Beachtung der Bauzeitenbeschrän-
kung aus umweltrelevanter Sicht keine Bedenken.

9. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch 2017 (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Landschaftsplan der Gemeinde Dietzhölztal, 2009
- Hess. Wassergesetz (HWG)
- Bodenvierer Hessen vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- Flora und Fauna Gutachten, Stand Dezember 2017
- Artenschutzrechtlicher Beitrag, Stand Dezember 2017
- Immissionsgutachten, Stand 03.11.2017

20.08.2018

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

