

Bauleitplanung

## **Gemeinde Dietzhölztal**

**Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Buderusweg“  
Ortsteil Ewersbach**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Beteiligung der Behörden gemäß  
§ 4 Abs. 2 BauGB und  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.  
2 BauGB, jeweils i.V.m. § 13a 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>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes .....	5
<b>4.</b>	<b>Altflächen und Bodenschutz</b>	<b>5</b>
4.1	Altflächen.....	5
4.2	Bodenschutz.....	6
<b>5.</b>	<b>Planung</b>	<b>8</b>
5.1	Städtebau .....	8
5.2	Erschließung.....	9
5.2.1	Verkehr.....	9
5.2.2	Energie.....	10
5.2.3	Wasserwirtschaft .....	10
5.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
5.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise.....	11
<b>6.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Überprüfung der Anwendbarkeit sowie Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtliches Verfahren</b>	<b>16</b>

### Anhang:

Immissionsberechnung Nr. 4637

## 1. Veranlassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die geplante Nutzung des Gebietes bauleitplanerisch vorbereitet werden. Die Baugrundstücke, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden als Gewerbegebiete festgesetzt. Diese Festsetzung lässt die geplante Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung als Museum zu.

Auch ist angedacht, den Buderusweg an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches zu verlegen, damit die für das Museum erforderlichen Parkplätze nicht von den Museumsgebäuden durch die Straße getrennt werden. Ein verkehrsberuhigter Ausbau dieser Straße ist vorgesehen.

Da an den Geltungsbereich teilweise Wohn- und Mischgebiete angrenzen, wurde eine Immissionsberechnung (Schallgutachten) erstellt. Im Rahmen dieser Berechnungen wurde aufgezeigt, dass bei uneingeschränkter gewerblicher Nutzung grundsätzlich eine Überschreitung der maximal zulässigen Schalleistungspegel in den angrenzenden Gebieten möglich ist. Es wurden geeignete Festsetzungen aufgenommen, die dies verhindern.

Das Bauleitplanverfahren dient Maßnahmen im Innenbereich mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und wird daher nach § 13a BauGB durchgeführt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen nördlich der Hauptstraße (L 1571) zentral im Ortsteil Ewersbach. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen unter anderem der ehemalige Bahnhof und die Buderusstraße. Im Norden grenzen bebaute Grundstücke an, zum Beispiel der Formerstraße. Im Westen stehen Gewerbehallen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt der Vorhaben- und Erschließungsplan „Babcock“, rechtskräftig seit 2001. Dieser Plan wurde, zumindest teilweise realisiert. Die festgesetzte Nutzung wurde aber bereits vor Jahren aufgegeben.

Dieser Plan wird, da er vollständig innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegt, mit Abschluss der Bauleitplanung automatisch aufgehoben.

Die in diesem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen (Gebüsch, Neuanlage Hecke) sind ins Naturschutzregister Hessen (Natureg) übernommen worden (Aktenzeichen: 98-UE-05-002), s. folgende Abbildung.

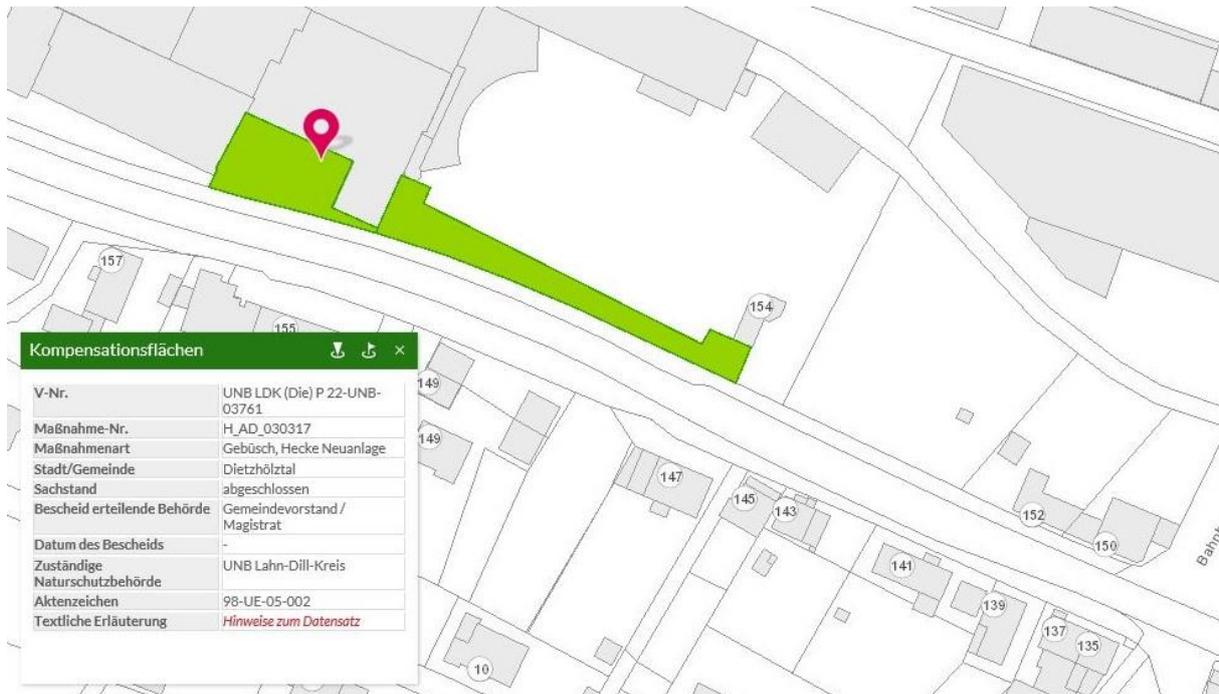


Abb.: Auszug aus dem Natureg (Gebüsch, Neuanlage Hecke)

Diese Ausgleichsmaßnahme wurde nur teilweise in den Bebauungsplan übernommen, siehe Kapitel 6.

### 3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

#### 3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet für Gewerbe und Siedlung (jeweils Bestand) dargestellt. Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Darüber hinaus ist für die Flächen der stillgelegten Bahntrasse bis hin zum noch vorhandenen ehemaligen Bahnhofsgebäude die Trassensicherung stillgelegter Strecken dargestellt. In dem Streckenabschnitt, der innerhalb des Geltungsbereiches liegt, wurden die Bahnanlagen bereits vollständig zurückgebaut. Lediglich das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude ist noch vorhanden.

Ungeachtet dessen werden die Flächen der ehemaligen Bahntrasse, die im Regionalplan entsprechend festgesetzt sind, daher bis auf Höhe des ehemaligen Bahnhofsgebäudes, im Bebauungsplan als nichtüberbaubare Fläche und teilweise als Pflanzfläche festgesetzt. Entsprechend der Zielvorgaben des Regionalplanes können daher in diesem Bereich keine Hochbauten entstehen.

Die ehemalige Trasse steht daher trotz der Festsetzung als Gewerbegebiet grundsätzlich für eine spätere eventuelle Wiederinbetriebnahme des Bahnbetriebes zur Verfügung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches als gewerbliche und als gemischte Baufläche sowie als landwirtschaftliche Fläche und als Bahnanlage dargestellt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Ein Verfahren für die Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich.

Um die Übersichtlichkeit zu erhöhen werden auch die bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen in die Anpassung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

### **3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes**

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

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

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Da die Bauleitplanung während der Corona-Pandemie öffentlich ausgelegt wird, wird der Offenlegungszeitraum etwas länger als einen Monat gewählt.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die bei der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

## **4. Altflächen und Bodenschutz**

### **4.1 Altflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine ehemalige mittlerweile stillgelegte und zurückgebaute Bahntrasse, s. Kap. 3.1. Das ehemalige Gleisbett wurde bereits vollständig zurückgebaut und der Bereich teilweise asphaltiert.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind noch das ehemalige Bahnhofsgebäude, welches denkmalgeschützt ist, und der ehemalige Lokscheunen vorhanden. Der ehemalige Lokscheunen liegt am westlichen Rand und innerhalb des Gewerbegebietes mit Index 3.

Weitere stillgelegte Betriebsgrundstücke oder Altablagerungen sind im Planbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt.

Aus Vorsorgegründen sollte bei Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund auf denkbare Unregelmäßigkeiten (auffälliger Geruch, Verfärbung des Bodens usw.) geach-

tet werden. Bei Hinweisen auf solche Unregelmäßigkeiten ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, Abteilung Altlasten) einzuschalten. Dies ist daher erforderlich, wenn im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes Beeinträchtigungen der Bodenfunktion vorliegen; daher Beeinträchtigungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 4.2 Bodenschutz

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen 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.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist ebenfalls mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er darüber hinaus vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung.

Aufgrund der bereits völlig versiegelten Böden hat der Boden bereits vollständig die o.g. Funktionen verloren. Durch die geplanten Nutzungen gibt es daher keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt.

Ein wesentlicher funktionaler Ausgleich der Bodenfunktionen ist z.B. durch den teilweisen oder vollständigen Rückbau von bereits versiegelten Flächen, die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, die Überdeckung baulicher Anlagen im Boden oder Bodenlockerungen möglich.

In Anhang 4 der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ werden weitere Maßnahmen zur Kompensation des Schutzgutes Boden aufgezeigt.

Geeignete Flächen für o.g. Maßnahmen gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen nicht verbindlich festgesetzt werden.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Trotz der in großen Teilen des Geltungsbereiches bereits vollständig versiegelten Böden wurde die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ eingesehen und geeignete den „Boden“ schützende Maßnahmen aufgenommen:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassen, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.

- Überschüssiger 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.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Im Rahmen der Fachplanungen sollte daher bei den o. g. Maßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung in Erwägung gezogen werden und etwaige Bodenschäden frühzeitig zu vermeiden.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen und der textlichen Festsetzungen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, auch weil die Flächen des Geltungsbereiches bereits fast vollständig befestigt bzw. versiegelt sind bzw. die vorhandenen Pflanzflächen zum Erhalt festgesetzt wurden.

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebau**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung unter Würdigung der vorhandenen Bausubstanz festgesetzt.

Im Planbereich sind Gewerbegebiete ausgewiesen.

Da in den Gewerbegebieten mit Index 2, 3 teilweise, 4 bis 6 die Nutzung als Museum geplant ist, werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen.

Für das Museum sollen einige der vorhandenen ursprünglich gewerblich genutzten Hallen wieder genutzt werden. Teilweise ist auch ein Rückbau erforderlich.

Die geplanten Stellplätze sind südlich der neuen Trasse des Buderusweges vorgesehen. Neben den Ausstellungsräumen sind für das Museum u.a. eine Reparaturwerkstatt, Sozialräume und eventuell eine Gastronomie erforderlich.

Die gewählte Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) lässt eine sinnvolle Nutzung sowohl in den bereits bebauten als auch in den unbebauten Bereichen zu.

Darüber hinaus wurde zur intensiveren Ausnutzung der Gewerbegebiete mit Index 4 und 5 die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen festgesetzt.

Trotz der Überschreitungsmöglichkeit findet aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelungen kein zusätzlicher Eingriff in den Boden statt.

Durch die gewählten Baugrenzen können die Grundstücke sinnvoll bebaut werden. Sie lassen zudem eventuell erforderliche bauliche Veränderungen, zum Beispiel Anbauten, zu.

Für Gewerbegebiete sieht die Baunutzungsverordnung unter anderem die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) vor. Dies ist sinnvoll, da im Gewerbegebiet oft Bauten mit sehr ungleichen oder ungewöhnlichen Geschosshöhen errichtet werden. Die oberen Grenzen für die zulässigen Baumassenzahlen wurden entsprechend der geplanten Nutzungen zwischen 5,0 und 10,0 gewählt.

Wegen der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung im Norden sowie im Süden des Geltungsbereiches 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.

Da für die Emissionen in Richtung Süden höhere Werte möglich sind, wurden in den Bebauungsplan entsprechende Zusatzkontingente aufgenommen. Die Überschreitung der festgesetzten Emissionskontingente in Richtung Süden ist daher im Rahmen der Zusatzkontingente möglich.

## **5.2 Erschließung**

### **5.2.1 Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung wird durch Anschluss an den Buderusweg im Norden und die Bahnhofstraße im Süden sichergestellt. Die äußere Erschließung wird daher nicht geändert.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird der Buderusweg in Richtung Norden verlegt, damit die geplante Nutzung nicht durch diese Straße getrennt wird. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau zur Erhöhung der Verkehrssicherheit vorgesehen. Dies wurde festgesetzt.

Nach Aufgabe der früheren Nutzungen (Gewerbe, Lebensmittelmarkt und Bahnhof) waren die Verkehrszahlen des Ziel- und Quellverkehrs relativ gering. Durch die geplante Revitalisierung wird es zu einer Erhöhung der Verkehrszahlen kommen. Sie sind abhängig von der jeweiligen Nutzung. Für die akut geplante Nutzung „Museum“, die allerdings im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt ist, gibt es noch keine Verkehrsprognosen.

Die für die akut geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt, damit die Fachplanung diesbezüglich nicht eingeschränkt ist. Sie sollen im Wesentlichen auf den nördlich gelegenen Flächen des Gewerbegebietes mit Index 4 angeordnet werden. Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke wurde festgesetzt, dass Stellplät-

ze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Sie sind im Bebauungsplan

### **5.2.2 Energie**

Die nachrichtentechnische Versorgung und die Versorgung mit Elektrizität sind im Geltungsbereich bereits gesichert.

Im Rahmen der Fachplanungen muss ggfs. die Umlegung von Leitungen, die im Buderusweg verlegt sind, geprüft werden.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Für evtl. erforderliche Versorgungstationen, zum Beispiel Trafostationen und Wärmezentralen, die als Nebenanlagen im gesamten Gebiet zulässig sind, ist festgesetzt, dass sie den gemäß HBO erforderlichen Grenzabstand unterschreiten dürfen. Dadurch wird den Objektplanern größtmögliche Flexibilität ermöglicht und der Flächenbedarf reduziert.

Die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum erheblich ein. Sie verändert nachteilig das Ortsbild. Auch stellen die Masten zusätzliche Hindernisse, daher Gefahrenpunkte, dar. Es wurde daher eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässt.

### **5.2.3 Wasserwirtschaft**

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind bereits gesichert. Änderungen ergeben sich durch den Bebauungsplan nicht.

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

Durch die Realisierung der Planung erhöht sich grundsätzlich der Löschwasserbedarf gegenüber der früheren gewerblichen Nutzung nicht.

Durch das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises stehen mehrere mobile Löschwassercontainer, die mit LKW zum Einsatzort transportiert werden, zur Verfügung.

Löschwasser kann auch aus dem Trinkwassernetz und der Dietzhölze, die teilweise innerhalb des Geltungsbereiches verläuft, entnommen werden

Weiterer Bedarf kann durch den rd. 300 m westlich des Geltungsbereiches vorhandenen Stauweiher entnommen werden.

Durch den Geltungsbereich verläuft die Gewässerparzelle der Dietzhölze, die in diesem Bereich überwiegend verrohrt ist. Für die verrohrten Bereiche wurden Flächen mit Leitungsrecht im Bebauungsplan eingetragen.

In den unverrohrten Abschnitten, in denen die Dietzhölze oberirdisch fließt und unbebaute Flächen angrenzen, wurden gem. Hessischem Wassergesetz die Gewässerrandstreifen eingetragen, s. Kap. 5.4.

### 5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Es wurde festgesetzt, dass Pflanzungen nur mit standortgerechten Laubgehölzen vorgenommen werden dürfen. Nadelgehölze dürfen nur zu max. 10 % der übrigen Gehölze verwendet 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 (Unterschluß 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 sehr schlecht abbaubar.

Zur guten Eingrünung des Gebietes wurden die vorhandenen Gehölzstreifen vor allem am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, teilweise aber auch Richtung Osten und Süden als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

### 5.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die denkmalgeschützte Einzelanlage des ehemaligen Bahnhofsgebäudes (Bahnhofstraße 2). Der Eintragungstext im Denkmalverzeichnis lautet:

„Zwischen den ehemaligen Ortsteilen Neuhütte und Straß-Ebersbach gelegener Bahnhof, der im Zuge der 1892 fertiggestellten Dietzhöztal-Linie auf der Grundlage eines Typenentwurfs errichtet wurde. Neben der geschichtlichen Bedeutung ist durch die Differenzierung der Wandverkleidung von Schiefer zu einer senkrechten Holzverbretterung, der Betonung des Zugangs in Gebäudemitte durch einen Querbau mit Freigespärre eine künstlerisch anspruchsvolle Gestaltung gegeben.“

Der Standort wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Da die Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegt sind jegliche Arbeiten/Veränderungen gemäß § 18 Abs. 2 hessisches Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Gemäß Hessischem Wassergesetz sind im Gewässerrandstreifen keine baulichen und sonstigen Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, zulässig.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Hessische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Nachrichtlich wurden einige Hinweise aufgenommen:

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

## **6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz**

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im B-Plan-Verfahren abschließend zu klären. 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.

Der Geltungsbereich ist bereits, mit Ausnahme der zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen, vollständig versiegelt. Durch die Bauleitplanung wird der Eingriff im Vergleich zum Bestand nicht erhöht. In die durch den Geltungsbereich fließende und überwiegend verrohrte Dietzhölze wird ebenfalls nicht eingegriffen.

Die im Natureg dargestellte Ausgleichsfläche ist nur teilweise realisiert und wurde daher auch nur teilweise im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Bei der Festsetzung wurde auch berücksichtigt, dass für das an diese Fläche angrenzende Gebäude eine Erweiterung in Richtung Osten möglich sein soll.

Durch die Festsetzung zum Erhalt aller übrigen vorhandenen Gehölzflächen wird diese Änderung kompensiert. Hierbei ist auch zu beachten, dass die vorgesehene Nutzung des ehemaligen Vorhaben- und Entwicklungsplanes „Babcock“ aufgegeben und die Ausgleichsfläche nur teilweise realisiert wurde.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind gemäß Abs. 1 dieses Kapitels nicht erforderlich.

Mit der Novellierung der Kompensationsverordnung 2018 wurde erstmals auch ein schutzgutbezogener Ausgleich für Eingriffe in den „Boden“ eingeführt. Demnach sind Eingriffe in den „Boden“ und die damit verbundenen Bodenfunktionsverluste mit einer Flächeninanspruchnahme von über einem Hektar auch bodenfunktionsbezogen zu bewerten/bilanzieren und auszugleichen.

Da der Geltungsbereich bereits vollständig versiegelt ist und keine zusätzlichen Versiegelungen vorgenommen werden, sind Kompensationsmaßnahmen für den „Boden“ nicht erforderlich.

In Bezug auf den Artenschutz ist der Geltungsbereich aufgrund der erheblichen Vorbelastungen und da die vorhandenen Gehölze erhalten werden völlig problemlos.

## **7. Überprüfung der Anwendbarkeit sowie Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB**

Der Geltungsbereich ist von allen Seiten von Bebauung umgeben. Das Bauleitplanverfahren dient daher Maßnahmen im Innenbereich mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Verfahren kann daher nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich ist rd. 59.730 m<sup>2</sup> groß. Die Gewerbegebiete umfassen insgesamt rd. 56.230 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen beträgt die maximal zulässige Grundfläche  $(6.847 \text{ m}^2 \times 0,3) + ((2.883 \text{ m}^2 + 7.044 \text{ m}^2 + 28.404 \text{ m}^2 + 9.940 \text{ m}^2 + 1.110 \text{ m}^2) \times 0,6) = 29.629 \text{ m}^2$ .

Der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist jedoch nur dann uneingeschränkt anwendbar, wenn die Grundflächen kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> sind. Durch die Überschreitung ist daher § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beachten:

Wegen der Überschreitung ist eine überschlägige Überprüfung erforderlich, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen“ eintreten.

Bei der Überprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen eintreten können, sind gemäß § 13a Abs. 1 BauGB die Kriterien der Anlage 2 des BauGB zu überprüfen. Diese sind im Einzelnen:

Ziffer 1.1: „Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt“

Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung mit Festlegungen, die für die spätere Zulassungsentscheidung bedeutsam sind. Dies gilt insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen.

Ziffer 1.2: „Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst“

Der Bebauungsplan beeinflusst keine anderen Pläne oder Programme.

Ziffer 1.3: „Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung“

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung hinsichtlich umweltbezogener beziehungsweise gesundheitsbezogener Erwägungen/Entwicklungen.

Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme der zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen bereits fast vollständig versiegelt bzw. vollständig anthropogen verändert. Ökologisch hat er daher keine Bedeutung.

Auswirkungen auf die im Geltungsbereich fließende und überwiegend verrohrte Dietzhölze sind ebenfalls nicht denkbar. Darüber hinaus wurden in den unverrohrten Abschnitten, in denen die Dietzhölze oberirdisch fließt, die Gewässerrandstreifen gem. Hessischem Wassergesetz eingetragen.

Mit umweltgefährdenden chemischen Stoffen wird innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht umgegangen.

Der Bebauungsplan führt zu keiner Verschlechterung der örtlichen Situation. In die Gehölzflächen wird nicht eingegriffen. Zusätzliche Flächenversiegelungen werden daher durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Es ist nicht vorgesehen in diesem Bereich Biotop oder Ähnliches zu entwickeln. Bezüglich der Gesundheit hat er ebenfalls keine Funktion, da zum Beispiel Kaltluftabflussbahnen nicht betroffen sind.

Durch ein Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente keine unzulässigen Lärmimmissionen in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten entstehen.

Während etwaiger Bauarbeiten, daher nur für einen begrenzten Zeitraum, ist mit normalem Baulärm durch Baufahrzeuge und Bauarbeiten zu rechnen. Bautätigkeiten zur Nachtzeit sind nicht vorgesehen. Die gesetzlichen Vorgaben, zum Beispiel § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. § 7 der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) sind zu beachten.

#### Ziffer 1.4: „Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme“

Es wird auf Ziffer 1.3 verwiesen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme betroffen.

Es müssen keine Gehölze oder andere Biotop zerstört werden. Die vorhandenen Gehölze werden erhalten.

Der Geltungsbereich ist fast vollständig versiegelt. Zusätzliche Flächenversiegelungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

#### Ziffer 1.5: „Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften“

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

#### Merkmale der möglichen Auswirkungen der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

##### Ziffer 2.1: „die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen“

Die Auswirkungen betreffen vor allem die Neuordnung der bereits versiegelten Flächen. Der Bebauungsplan gilt grundsätzlich bis zu einer Änderung bzw. Aufhebung, daher grundsätzlich unbefristet.

Das Ziel ist die Revitalisierung früherer gewerblicher Hallen. Teilweise ist ein Rückbau erforderlich. Die Umkehrbarkeit bzw. Rücknahme des Bebauungsplanes ist durch ein Änderungs- bzw. Aufhebungsverfahren möglich. Eine solche Umkehrung wäre jedoch entgegen der Erfordernisse und Ziele der Planung.

Durch geeignete Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Bahnstrecke einschließlich Bahnhofsgebäude grundsätzlich wieder in Betrieb genommen werden können.

##### Ziffer 2.2: „den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen“

In den Gewerbegebieten wurden zum Schutz der angrenzenden Gebiete Emissionskontingente festgesetzt. Bei Einhaltung der Festsetzungen können unzulässige Immissionen in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten nicht entstehen.

Durch die Bauleitplanung entstehen daher keine erheblichen und vor allem keine Grenzüberschreitenden kumulativen Umweltauswirkungen.

Ziffer 2.3: „die Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)“

Da der Geltungsbereich bereits fast vollständig versiegelt ist und die vorhandenen Gehölzstreifen zum Erhalt festgesetzt wurden, werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Umwelt vorbereitet. Auswirkungen auf die im Geltungsbereich verlaufende und überwiegend verrohrte Dietzhölze sind ebenfalls nicht denkbar. Darüber hinaus wurden in den unverrohrten Bereichen, in denen die Dietzhölze oberirdisch fließt, die Gewässerrandstreifen gem. Hessischem Wassergesetz eingetragen.

Mit umweltgefährdenden chemischen Stoffen wird innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht umgegangen.

Risiken für die Umwelt oder für die menschliche Gesundheit sind daher durch die geplanten Nutzungen nicht denkbar, sofern zum Schutz der angrenzenden Bebauung die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.

Ziffer 2.4: „den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen“

Es gibt offensichtlich keine wesentlichen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Risiken für die Umwelt bzw. der menschlichen Gesundheit sind bei Einhaltung der Emissionskontingente nicht zu erwarten.

Ziffer 2.5: „die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten“

Die Gewerbegebiete haben keine Auswirkungen auf besondere natürliche Merkmale und des kulturellen Erbes. Das denkmalgeschützte ehemalige Bahnhofsgebäude ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und ist daher zu erhalten.

Die geplante Bodennutzung ist ebenfalls unproblematisch, da die Flächen bereits stark anthropogen genutzt wurden. Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerte sind nicht betroffen.

Ziffer 2.6: „Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete .....

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Außerdem sind keine Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, tangiert und es handelt sich um kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

Der Geltungsbereich liegt lediglich, wie alle Flächen der Gemeinde Dietzhöztal, im Naturpark „Lahn-Dill-Bergland“. Negative Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Schutzgebietes sind durch die geplante Nutzung nicht denkbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die denkmalgeschützte Einzelanlage des ehemaligen Bahnhofsgebäudes (Bahnhofstraße 2). In den textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass die Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegt und jegliche Arbeiten/Veränderungen gemäß § 18 Abs. 2 hessisches Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig sind.

Durch diesen Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, für welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter vor. Es bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Die in den Sätzen 4 und 5 des § 13a Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen sind daher ebenfalls erfüllt.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Grundstücksneuordnungen sind vorgesehen, zum Beispiel wegen Verlegung des Buderusweges.

## **9. Rechtliches Verfahren**

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung gem. §§. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

29.09.2020

.....  
(Bürgermeister)

### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

