

Bauleitplanung

Gemeinde Dietzhölztal

**Bebauungsplan „Erweiterung
In der Heg I“,
Gemarkung Straßebersbach**

**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	5
3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	6
3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	8
4. Landschaftsplanerische Grundlagen	8
5. Altflächen	8
6. Planung	9
6.1 Städtebau	9
6.2 Erschließung.....	10
6.2.1 Verkehr.....	10
6.2.2 Energie	10
6.2.3 Wasserwirtschaft	10
6.2.3.1 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung	10
6.2.3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserableitung.....	10
6.3 Grünordnerische Festsetzungen/Wald.....	11
6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6))	12
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	13
8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)	14
9. Rechtliches Verfahren	14
Teil II: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	15
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	15
2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	16
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	17
3.1.1 Schutzgut Mensch	17
3.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz	18
3.1.3 Schutzgut Boden	19
3.1.4 Schutzgut Landschaft	21
3.1.5 Schutzgut Wasser.....	21
3.1.6 Schutzgut Klima/Luft.....	22
3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
3.1.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander und Auswirkungen auf benachbarte Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz.....	22

3.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	22
3.2.1	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
3.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, erhebliche Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase	23
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	24
4.	Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	25
5.	Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	25
6.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)	25
7.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	26
8.	Quellenverzeichnis	27

Anlagen:

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Stand 03.04.2019
- Eingriffs- und Ausgleichsplan, Stand 24.01.2019
- Biotypenkartierung und Erfassung von Flora und ausgewählten Tierartengruppen sowie Spezielle Artenschutzprüfung mit den Plänen „Bestandsplan“, Bestandsbewertung“ und „Artenschutz“, Stand November 2018

Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Veranlassung

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht für die gewerbliche Erweiterung einer bereits im Gewerbegebiet „In der Heg“ ansässigen Firma geschaffen werden.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen.

Die Flächen grenzen direkt an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Heg I“ an, in dem ein Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Die Fläche wird von einer in diesem Gewerbegebiet bereits ansässigen Firma als Parkplatz und als Abstellplatz für Container genutzt. Die bauordnungsrechtliche Genehmigung soll kurzfristig beantragt werden.

Die Fläche ist auch für die kurzfristig geplante gewerbliche Erweiterung dieser Firma und zur bauleitplanerischen Absicherung des Bestandes vorgesehen. Diese Erweiterungsfläche eignet sich wegen der räumlichen Nähe zur vorhandenen Firma.



Abb. 1: Luftbild (Quelle Google Earth) mit schematischer Darstellung des vorhandenen Firmengrundstückes (rot) und der geplanten Erweiterungsfläche (gelb)

Das Luftbild verdeutlicht die beengten Verhältnisse auf dem Firmengrundstück. Es gibt nahezu keine ungenutzten Flächen. Aus betrieblichen Gründen wurden daher Lagerflächen (Container) und Parkplätze auf den vorgesehenen Erweiterungsflächen angeordnet. Zusätzlich ist der Bau einer Lagerhalle mit Sozialräumen vorgesehen.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Heg I“ gibt es keine ungenutzten Gewerbeflächen oder Leerstände.

Geeignete Flächen gibt es daher lediglich im weiter entfernt liegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Heg II“. Wegen der Entfernung zum vorhandenen Betrieb sind sie für die geplante Erweiterung nicht geeignet. Die Betriebsabläufe könnten nicht optimal stattfinden. Dies ist jedoch unabdingbar.

Der Weg, der südlich der Erweiterungsfläche in nordöstlicher Richtung verläuft, ist darüber hinaus für die Erschließung nicht nutzbar, da es sich um einen Feldweg handelt.

Bei Anordnung der Erweiterungsflächen im Gewerbegebiet „In der Heg II“ würde daher eine verkehrliche Anbindung nur über die Industriestraße bestehen. Insgesamt eine viel zu große Entfernung, um wirtschaftlich arbeiten zu können. Vor allem die Stellplätze müssen am heutigen Standort vorgehalten werden.

Ein vollständiger Umzug ist wirtschaftlich nicht denkbar. Auch würde dadurch der Flächenverbrauch insgesamt steigen, da für den jetzigen Standort ein Nachnutzer gefunden werden müsste. Hier ist unwahrscheinlich, dass der Nachnutzer alle befestigten Flächen ebenfalls benötigt. Eine solche optimale Nachfolgenutzung ist unrealistisch.

Durch die Bauleitplanung wird eine beidseitige Bebauung der Straße "In der Heg" erreicht. Neue Erschließungsstraßen werden nicht benötigt. Auch dies führt insgesamt zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs. Die Fläche fügt sich gut in das Landschaftsbild ein, da keine zusätzliche Fernwirkung erfolgt.

Die westlich und südlich gelegenen Flächen werden bereits gewerblich genutzt. Eine bessere Integration (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließungsstraße) in das Ortsbild ist daher kaum vorstellbar.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen liegen in der Gemarkung Straßebach im Flur 8 und werden wie folgt abgegrenzt:

- Im Nordwesten: Wald
- Im Nordosten: Feldweg und dahinter landwirtschaftliche Flächen
- Im Südosten: Straßenparzellen, Feldweg und Straße „In der Heg“, dahinter Gewerbegebiet
- Im Südwesten: Wirtschaftswege und landwirtschaftliche Flächen sowie Gewerbegebiet

Städtebaulich werden die angrenzenden Flächen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Heg“ geordnet.

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Land- bzw. Forstwirtschaft, für den Grundwasserschutz und für Natur und Landschaft sowie teilweise als Vorranggebiet für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Die Flächen sollen dennoch als Gewerbegebiet genutzt werden, damit die Firma, die auf dem südlich gelegenen Grundstück (In der Heg Nr. 9) bereits seit Jahren ansässig ist, die dringend benötigten Erweiterungsflächen nutzen kann. Erweiterungen sind auf heutigem Grundstück nicht möglich, s. folgendes Luftbild.

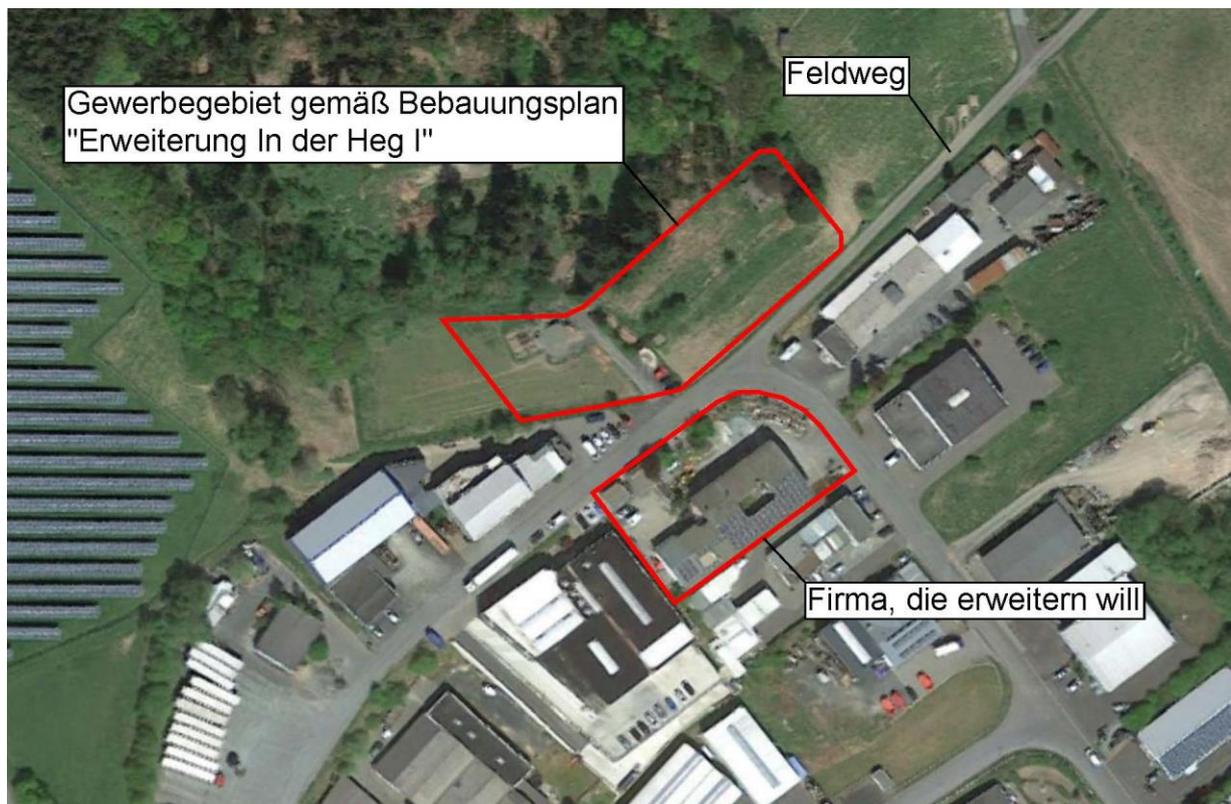


Abb. 2: Luftaufnahme mit Kennzeichnung des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes und des Grundstückes der Firma, die erweitern will (Quelle: Luftbild Google Earth)

Die Erweiterungsflächen liegen daher in kürzester Entfernung und können den derzeit sehr beengten Betriebsablauf wesentlich verbessern.

Die Firma nutzt Flächen des geplanten Gewerbegebietes bereits als Parkplatz und als Abstellplatz für Container genutzt.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Heg I“ gibt es keine ungenutzten Gewerbeflächen oder Leerstände.

Geeignete Flächen gibt es daher lediglich im weiter entfernt liegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Heg II“. Wegen der Entfernung zum vorhandenen Betrieb sind sie

für die geplante Erweiterung nicht geeignet. Die Betriebsabläufe könnten nicht optimal stattfinden. Dies ist jedoch unabdingbar.

Der Weg, der südlich der Erweiterungsfläche in nordöstlicher Richtung verläuft, ist darüber hinaus für die Erschließung nicht nutzbar, da es sich um einen Feldweg handelt.

Bei Anordnung der Erweiterungsflächen im Gewerbegebiet „In der Heg II“ würde daher eine verkehrliche Anbindung nur über die Industriestraße bestehen. Insgesamt eine viel zu große Entfernung, um wirtschaftlich bestehen zu können. Vor allem die Stellplätze müssen am heutigen Standort vorgehalten werden.

Ein vollständiger Umzug ist wirtschaftlich nicht denkbar. Auch würde dadurch der Flächenverbrauch insgesamt steigen, da für den jetzigen Standort ein Nachnutzer gefunden werden müsste. Hier ist unwahrscheinlich, dass der Nachnutzer alle befestigten Flächen ebenfalls benötigt. Eine solche optimale Nachfolgenutzung ist unrealistisch.

Durch die Bauleitplanung wird eine beidseitige Bebauung der Straße "In der Heg" erreicht. Neue Erschließungsstraßen werden nicht benötigt. Auch dies führt insgesamt zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs. Die Fläche fügt sich gut in das Landschaftsbild ein, da keine zusätzliche Fernwirkung erfolgt.

Die westlich und südlich gelegenen Flächen werden bereits gewerblich genutzt. Eine bessere Integration (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließungsstraße) in das Ortsbild ist daher kaum vorstellbar.

Nach Bestandsaufnahme wurde eine ökologische Bewertung des Geltungsbereiches vorgenommen. Auch aus ökologischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Inanspruchnahme.

Das Vorranggebiet für die Forstwirtschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Waldflächen werden sogar aus ökologischer und forstwirtschaftlicher Sicht aufgewertet, da ein gestufter Waldrandaufbau auf Flächen vorgesehen ist, die durch Windwurf stark geschädigt sind.

Die Flächen haben keine Bedeutung für das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine besondere ökologische Wertigkeit besitzen, siehe ökologische Bestandsaufnahmen. Auch sind die Flächen in nordöstlicher und südlicher Richtung bereits bebaut, in Richtung Osten grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.

Die Waldflächen werden ökologisch aufgewertet, siehe obige Ausführungen, was sich positiv auf das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft auswirkt.

Nachrichtlich wird auf die Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes III des Tiefbrunnens Kamp verwiesen. Bei Beachtung der Schutzgebietsverordnung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz zu rechnen.

Zusätzlich wurde nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen übernommen, dass Niederschlagswasser nur dann versickert werden darf, wenn dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Inanspruchnahme der Flächen für die geplante Gewerbenutzung führt daher zu keiner Beeinträchtigung der Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Gemäß § 8 (2) BauGB wird der Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert, damit der Entwicklungsgrundsatz gewahrt ist.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

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

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

Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Die Bauleitplanung wurde für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Es gab keinen Grund, länger auszulegen.

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Die Flächen werden als Parkplätze, als Lagerplatz für Holz und Container und als Pferdeweiden genutzt.

Sie wurden in 2018 ökologisch untersucht, s. Anlagen. Auf die Ergebnisse der Untersuchung der vorhandenen Flora und Fauna wird im Umweltbericht eingegangen.

Aus ökologischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Inanspruchnahme.

Die Bauflächen des Bebauungsplanes liegen im Gefahrenbereich zum Wald und im Wasserschutzgebiet Zone III.

Da die westlich und südlich gelegenen Flächen bereits gewerblich genutzt werden, fügt sich die geplante Nutzung gut in das Ortsbild (vorhandene Bebauung und Erschließungsstraße) ein.

5. Altflächen

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

Altablagerungen sind gemäß Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden.

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

6. Planung

6.1 Städtebau

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

Im Planbereich sind Gewerbegebiete ausgewiesen.

Das Gewerbegebiet dient vorrangig dem Erhalt bzw. der Ansiedlung von gewerblichen Arbeitsplätzen. Damit soll die Diversifikation des Arbeitsplatzangebotes in Dietzhöztal gefördert und somit die Gesamtentwicklung der Gemeinde gestützt werden. Große Verkaufsflächen, z. B. in Lebensmittelmärkten und großflächigen Einzelhandelsbetrieben, sind nicht zulässig, da sie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) lässt eine sinnvolle Nutzung der Flächen zu.

Auch sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. zu berücksichtigen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 darf in diesem Fall bis zu 0,8 überschritten werden.

Es ist eine maximal eingeschossige Bauweise zulässig. Trotz der eingeschossigen Bauweise ist durch die Wahl der Grundflächenzahl mit 0,6 eine sinnvolle bauliche Nutzung möglich. Bei der Planung bzw. Bebauung ist die Hessische Bauordnung zu berücksichtigen.

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 obere Grenze für die zulässige Baumassenzahl wurde für das Gewerbegebiet mit $BMZ = 8$ festgesetzt. Die gemäß Baunutzungsverordnung generell zulässige Baumassenzahl von 10,0 wird daher nicht erreicht.

Durch die gewählten Baugrenzen kann das Gewerbegebiet sinnvoll bebaut werden. Die Bauherren erhalten größtmögliche Freiheiten.

Durch den geringen Abstand zwischen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche können die Fußwege und die Hofzufahrten kürzer ausgeführt werden. Die Bauwilligen können daher Kosten sparen und verringern gleichzeitig die Versiegelung des Bodens.

Es wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Für die offene Bauweise gilt eine Begrenzung der maximalen Gebäudelänge von 50 m.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch bereits vorhandene Straßen sichergestellt.

Für die Forst- und Landwirtschaft sind Wirtschaftswege vorhanden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, damit zur öffentlichen Straße genügend Stauraum vorhanden ist bzw. die Pflanzstreifen ihre Funktion behalten.

Nach der Hessischen Bauordnung sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück bis zu 3 Stellplätze zulässig. Die Länge dieser Grenzbebauung darf 15 m nicht überschreiten.

Durch Änderung dieses Bebauungsplanes soll die Anzahl- und Längenbegrenzung gemäß § 6 Abs. 11 HBO aufgehoben werden.

Die Aufhebung ist vorgesehen, da innerhalb kürzester Zeit zwei Gewerbetreibenden entsprechende Nutzungen an den Nachbargrenzen abgelehnt werden musste. Die gewerbliche Nutzbarkeit der Grundstücke soll durch die Änderung erhöht werden.

6.2.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch für den Hausanschluss vorgesehen.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgungsleitungen werden zur Erschließung des Gebietes erweitert.

Für die Löschwasserversorgung stehen 96 m³/h zur Verfügung. Der Löschwasserbedarf ist mit dem bestehenden Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (Löschwasserfahrzeug) sichergestellt.

6.2.3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserableitung

Die Entwässerung des Gewerbegebietes ist durch Anschluss an das vorhandene Trennsystem in der Erschließungsstraße „In der Heg“ vorgesehen (s. Abb.).



Abb. 3.: Vorhandene Entwässerung, Trennsystem

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

Da das geplante Baugebiet in der Zone III des Wasserschutzgebietes liegt, ist zum einen die Schutzgebietsverordnung zu beachten und zum andern die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten.

Gem. Schutzgebietsverordnung sind im Einzugsgebiet der Zone III unter Anderem das Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verboten.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen/Wald

Am nördlichen Geltungsbereichsrand grenzen Waldflächen an, die teilweise mit 100-jährigen Fichten bestanden sind. Den Winterstürmen in 2018 sind einige Bäume zum Opfer gefallen.

Die Waldflächen, die in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, sollen durch die Schaffung eines ordnungsgemäßen Waldrandes aufgewertet werden. Durch diese Maßnahme wird für das Gewerbegebiet auch ein ausreichender Schutz vor umfallenden Bäumen erreicht.

Das Flurstück 278, welches südöstlich des Waldrandgrundstückes verläuft, s. Katastergrundlage des Bebauungsplanes, wurde ebenfalls entsprechend Bestand als Waldfläche festgesetzt. Bei diesem Flurstück handelt es sich ursprünglich um eine Feldwegeparzelle, die zur ordnungsgemäßen Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr benötigt wird

und daher auch entsprechend nicht mehr genutzt wurde und damit der normalen Sukzession ausgesetzt war.

Das Regierungspräsidium, Dezernat Obere Forstbehörde, hat im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass für die vorgesehenen Waldumbaumaßnahmen keine Rodungsgenehmigung erforderlich ist. Die Strauch- und Baumarten, die gepflanzt werden sollen, sind mit der Unteren Forstbehörde abzustimmen.

Zur Vermeidung einer Gefahr vor umfallenden Bäumen ist der Waldeigentümer für die Pflege des neuen Waldrandes zuständig.

Zur inneren Durchgrünung sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu bepflanzen.

Diese Ausgleichsmaßnahme sichert auch eine gute innere Durchgrünung. Nach Erfüllung der „Bepflanzungsfestsetzungen“ dürfen auch standortfremde Gehölze bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden. Da eine negative Umwelteinwirkung bei Anpflanzung von Koniferen (Nadelbäume einschl. Lebensbäume und Zypressen) bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze nicht entsteht, muss die planerische Freiheit der Besitzer bis zu dieser Prozentangabe nicht eingeschränkt 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 versauert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Fußwege und Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Diese Festsetzung wurde getroffen, damit Niederschlagswasser, zumindest teilweise, auch auf diesen Flächen versickern kann. Wenn darüber hinaus Pflastersteine mit möglichst weiten Fugen gewählt werden, kann an wenig tritt- und fahrbahnbelasteten Stellen eine einfache, aber widerstandsfähige Wildkrautflora entstehen, die ihrerseits neue Lebensräume für epigäische (= auf dem Boden lebende) Gliedertiere, wie z. B. Bodenspinnen, darstellt. Bodennahes Grünvolumen hilft so, die Lebensräume für nicht flugfähige Kleintiere zu vernetzen. Einer Isolation der Populationen wird vorgebeugt.

Auf Gewerbegrundstücken müssen oft Waren, Produkte und Ähnliches, zum Beispiel auf Paletten, angeliefert, bearbeitet und versandt werden. Diese Vorgänge werden auf Pflasterflächen erheblich erschwert, sodass auf die Vorgabe dieser Bauweise zu Gunsten eines optimalen Betriebsablaufes auf den übrigen gewerblich genutzten Grundstücken verzichtet wird.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6))

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung von evtl. belastetem Wasser innerhalb des Geltungsbereiches kann so vermieden werden.

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

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.

Derzeit gibt es noch keinen Erlass o. Ä. über die erforderliche Größe von Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen, die im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung gestellt werden müssen. Das zwischenzeitlich favorisierte Verfahren nach der Kompensationsverordnung führt bei strikter Anwendung zu zu hohen Ausgleichsflächen, da die Kompensationsverordnung für die Fachplanung entwickelt wurde und der Bebauungsplan lediglich eine Angebotsplanung darstellt, deren maximal zulässige Befestigungen nur in den seltensten Fällen ausgeschöpft werden.

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

Die ökologische Wertigkeit des Gebietes wurde in 2018 ermittelt. Auf Grundlage der ökologischen Untersuchungen wurde ein Eingriffs- und Ausgleichsplan erstellt und eine Bilanzierung durchgeführt:

Es kann, bei Berücksichtigung der Festsetzungen von folgenden Befestigungen, Grünflächen usw. im Gewerbegebiet (2.980 m²) ausgegangen werden:

- | | |
|--|----------------------|
| • Versiegelte Flächen (realistische Annahme: 50 %): | 1.490 m ² |
| • Befestigte Flächen (maximale Überschreitung auf 80 %, daher zusätzlich 30 %): | 894 m ² |
| • Gärtnerisch gepflegte Flächen, da mindestens 20 % unbefestigt bleiben muss, nach Abzug der festgesetzten Mindestgröße der Pflanzflächen: | 298 m ² |
| • Pflanzflächen (mindestens 10 %): | 298 m ² |

Der Eingriff auf den Baugrundstücken wird daher teilweise durch die Festsetzung von Pflanzflächen ausgeglichen.

Die Straßenflächen werden durch Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vergrößert. Diesbezüglich entsteht kein größerer Eingriff.

Die bewachsenen unbefestigten Feldwege werden ebenfalls erhalten.

Um die durch die Versiegelungen und Befestigungen auf den Baugrundstücken entstehenden Eingriffe vollständig auszugleichen soll auf den direkt nördlich an die Baugebiete angrenzenden Flächen ein gestufter Waldrand (3.200 m²) entwickelt werden. Die Waldflächen

werden durch die festgesetzten Maßnahmen deutlich aufgewertet, s. Anlage „Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung“.

Der Ökopunkte-Überschuss, der unter Berücksichtigung der ökologischen Aufwertung des angrenzenden Waldes entsteht, liegt bei 8.247 Punkten, s. Anlage „Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung“.

Die Aufnahme einer zusätzlichen externen Ausgleichsfläche ist daher nicht erforderlich. Die Eingriffe werden vollständig durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

Eine Zuordnung der Ausgleichsfläche ist gemäß § 9 (1a) BauGB erforderlich, damit die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden müssen.

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Waldrand“ und die dafür festgesetzten Maßnahmen sind den Gewerbegebieten als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)

Eine Umlegung oder Neuordnung der Grundstücke ist nicht erforderlich.

9. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung genehmigt ist.

Der Bebauungsplan wird damit rechtskräftig.

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

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

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht für die gewerbliche Erweiterung einer bereits im Gewerbegebiet „In der Heg“, daher in direkter Nachbarschaft, ansässigen Firma geschaffen werden.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen.

Folgende wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen wurden für die Erweiterungsflächen getroffen:

- Gewerbegebiete mit rund 0,30 ha
- maximal eingeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl = 0,6
- Baumassenzahl = 8
- offene Bauweise
- Baugrenzen
- Öffentliche Erschließungsstraßen mit rund 0,08 ha (Bestand)
- Wirtschaftswege (Bestand)
- Flächen für Wald mit rund 0,32 ha
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Waldrand)

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

- Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet
- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze und deren Zufahren sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, zum Beispiel ohne Abstand entlang der Nachbargrundstücke.
- Fußwege und Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Maßnahmen auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Waldrand“
- Zuordnung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Waldrand“ als Sammelersatzmaßnahme für die Gewerbegebiete
- 10 % der Grundstücksfläche sind als Pflanzflächen anzulegen.
- Vorgaben der Art der Gehölze für die Pflanzflächen (standortgerecht)

Darüber hinaus ist textlich festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen worden:

- Lage des Geltungsbereiches in der Trinkwasserschutzzone III des Tiefbrunnens Kamp, Ewersbach. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
- Vorgehensweise bei Entdeckung von Bodendenkmälern

Die Fläche wird bereits teilweise als Parkplatz und als Abstellplatz für Container genutzt. Diese Nutzung soll bauleitplanerisch abgesichert werden. Zusätzlich ist der Bau einer Lagerhalle mit Sozialräumen vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen müssen ausgebaut werden. Die Entwässerung soll im vorhandenen Trennsystem erfolgen.

Durch Ausweisung der Gewerbeflächen wird eine beidseitige Bebauung der Straße "In der Heg" erreicht. Es handelt sich daher um eine sehr wirtschaftliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen bei gleichzeitigem sparsamem Umgang mit Grund und Boden, da keine Erschließungsstraßen gebaut werden müssen.

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

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Land- bzw. Forstwirtschaft, für den Grundwasserschutz und für Natur und Landschaft sowie teilweise als Vorranggebiet für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet III des Tiefbrunnens Kamp.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die Inanspruchnahme der Flächen für die geplante Gewerbenutzung führt daher zu keiner Beeinträchtigung der Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete.

FFH- beziehungsweise Vogelschutzgebiete werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

In 2018 wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt und Flora und ausgewählten Tierarten- gruppen erfasst sowie eine spezielle Artenschutzprüfung erstellt.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

3.1.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Gewerbegebietes liegt am nördlichen Rand des bereits bebauten Gewerbegebietes „In der Heg“, 1. Abschnitt. Auswirkungen auf dieses Gebiet sind durch Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, auch weil es sich sowohl bei dem vorhandenen als auch bei dem geplanten Gebiet um die gleichen Nutzungen (Gewerbegebiet) handelt.

Von den geplanten zusätzlichen Nutzungen (Lagerhalle mit Sozialräumen) gehen keine unzulässigen Immissionen aus.

Dies gilt auch für die vorhandenen Lagerflächen und die vorhandenen Parkplätze, die in jedem Baugebiet zulässig sind.

Auch ist mit keinen Auswirkungen des vorhandenen Gewerbegebietes auf das geplante Gebiet zu rechnen.

Stark befahrende Straßen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden und können sich daher nicht negativ auf das Gebiet auswirken. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich die Verkehrsbelastung für das angrenzende Gewerbegebiet nicht wesentlich erhöhen.

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

Im näheren Umfeld gibt es keine Wohngebiete, auf die sich das geplante Gewerbegebiet auswirken könnte.

Südwestlich dieses Geltungsbereiches wird derzeit durch Änderung des Bebauungsplanes „In der Heg II“ ein Industriegebiet festgesetzt. Es handelt sich um die Umwidmung eines Gewerbegebietes.

Damit sichergestellt ist, dass sich in diesem Industriegebiet nur Betriebe ansiedeln, von denen keine schweren Unfälle ausgehen können, die Menschen nachhaltig beeinträchtigen oder gefährden können, wurde eine geeignete Festsetzung in den Bebauungsplan „In der Heg II“ aufgenommen.

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

Wegen des lediglich rund 125 m großen Abstands des Industriegebietes zum im Süden dieses Industriegebietes vorhandenen Lebensmittelmarktes können grundsätzlich nur Betriebe

der Klasse I der KAS 18, die z.B. die Stoffe Methanol, Propan und Benzol verarbeiten, angesiedelt werden.

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

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

Da an die gewerblichen Bauflächen des Geltungsbereiches „In der Heg I“ keine Wohngebiete angrenzen bzw. in der näheren Umgebung liegen und direkt südlich bereits das Gewerbegebiet „In der Heg I“ angrenzt, hat die Realisierung der Planung keine weiteren umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung.

3.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz

Die in 2018 erstellte Biotoptypenkartierung umfasst zwei Geltungsbereiche. Die Planung für den Geltungsbereich, der nicht in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, wurde aufgegeben.

Wegen der Verkleinerung des Geltungsbereiches wird im Folgenden nur auf die Ergebnisse des gewählten Geltungsbereiches eingegangen.

Gem. Biotoptypenkartierung ist der Geltungsbereich überwiegend durch intensiv genutzte und stark vorbelastete Biotoptypen geprägt. Lediglich ein schmaler, aber noch typisch ausgebildeter Waldrand ist am nördlichen Rand ist noch vorhanden. Nach § 30 BNatSchG und 14 HAGBNatSchG geschützte Biotoptypen und/oder Lebensraumtypen des Anhang I FFH-RL wurden im Zuge der Bestandsaufnahme nicht nachgewiesen.

Lediglich dem schmalen Waldrand kommt noch eine höhere ökologische Bedeutung zu. In diesen Bestand ist jedoch kein Eingriff geplant. Der angrenzenden Schlagflur und allen im UG vorhandenen Gehölzen, sowie dem Feldrain wird eine mittlere Bedeutung zugeordnet. Die überwiegend vorkommenden Intensivweiden und Straßen, bzw. Feldwege sind nur mit einer geringen und sehr geringen Wertigkeit eingestuft.

Pflanzenarten, die europarechtlich bzw. streng geschützt sind, kommen nicht vor.

Der Geltungsbereich wurde in Bezug auf Vögel, Reptilien, Tagfalter und Widderchen mehrfach abgesehen:

Im Eingriffsbereich wurden mit Amsel, Hausrotschwanz, Schwanzmeise, Girlitz, Gimpel und Gartenbaumläufer sechs Arten nachgewiesen, wobei nur der Girlitz einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweist. Hierbei handelt es sich aber fast ausschließlich um ungefährdete Arten. Daher wird dem Gebiet nur eine lokale Bedeutung zugewiesen.

Trotz intensiver Nachsuche konnte die Haselmaus im Eingriffsbereich 2018 nicht nachgewiesen werden, so dass nicht mit ihrem Vorkommen zu rechnen ist.

Als einzige Reptilienart konnte die Blindschleiche nachgewiesen werden. Da im vernetzten Lebensraum nur eine nachgewiesene Reptilienart vorkommt, kommt dem Untersuchungsraum für diese Artengruppe eine mittlere, jedoch nur lokale, Bedeutung zu.

Während der Begehungen konnten 15 häufige und weit verbreitete Tagfalterarten nachgewiesen werden. Keine Art gilt als gefährdet, der Mauerfuchs steht jedoch auf der Vorwarnliste der gefährdeten Arten. Der Hauhechel-Bläuling ist lt. BArtSchV in Deutschland besonders geschützt.

Das Untergehölz besitzt gem. Bestands- und Bewertungsplan für Tagfalter und Widderchen noch eine mittlere Bedeutung.

Als Ergebnis der Konfliktanalyse wird als Vermeidungsmaßnahme, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, lediglich die zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung/Fällung der Bäume angeführt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme stehen dem geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Zudem profitieren von den Festsetzungen auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Zweckbestimmung: „Waldrand“) grundsätzlich alle im Geltungsbereich vorkommenden Arten.

Das Vorranggebiet für die Forstwirtschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Waldflächen werden sogar aus ökologischer und forstwirtschaftlicher Sicht aufgewertet, da ein gestufter Waldrandaufbau auf Flächen vorgesehen ist, die durch Windwurf stark geschädigt sind.

Die Flächen haben keine Bedeutung für das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine besondere ökologische Wertigkeit besitzen, siehe ökologische Bestandsaufnahmen. Auch sind die Flächen in nordöstlicher und südlicher Richtung bereits bebaut, in Richtung Osten grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.

3.1.3 Schutzgut Boden

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

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.

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

Gemäß Bodenviewer 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 Bodenviewer entnommen werden können, sind in nachfolgender Tabelle eingetragen.

Erosivitätsfaktor (R)	Bodenerodierbarkeitsfaktor (K)	Hangneigungsfaktor (S)	Allgemeiner mittlerer jährlicher Bodenabtrag (A)
65,0	0,3	1,2	23,4
70,0	0,4	1,5	42,0
65,0	0,3	1,5	29,3
70,0	0,4	2,0	56,0

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:

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

$$\mathbf{A_t = 35 / 8 = \underline{4,4 t}}$$

Die Ertragsfähigkeit des Bodens liegt gemäß Bodenviewer des HLUG im mittleren Bereich. Die Feldkapazität wird, gemäß Bodenviewer, gering eingestuft.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist mit einem geringen Funktionserfüllungsgrad für die Flächen des Gewerbegebietes bewertet.

Die Waldflächen sind mit einer hohen Bodenfunktion belegt. Diese wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die Planung wird der Schadstoffeintrag in den Boden nicht erhöht und die Befestigungen/Versiegelungen sind nur im unbedingt erforderlichen Maße zulässig.

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

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete Bodenarten.

Bei Realisierung der Planung bleiben die ökologischen Funktionen des anstehenden Bodens erhalten.

Durch den Verlust von Bodenpassagen, die insbesondere Funktionen zur Filterung und Reinigung des Niederschlagwassers übernehmen, kommt es zum Verlust von Lebensräumen bzw. von Standorten für die Vegetation.

Aufgrund der anthropogen veränderten Strukturen (Stellplätze und Lagerfläche) sind diese Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, z.B. wasserdurchlässige Bauweise der Stellplätze, von nachrangiger Bedeutung. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus.

Die Beeinträchtigung wirkt sich nur klein-räumig aus. Ein funktionaler Ausgleich ist nur durch den Rückbau von bereits versiegelten Flächen grundsätzlich möglich. Diese gibt es im Bereich des Plangebiets und außerhalb nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen auch nicht verbindlich festgesetzt werden.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden. Der überschüssige Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen.

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.

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 Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.1.4 Schutzgut Landschaft

Eine Fernwirkung, daher ein Eingriff in das Schutzgut Landschaft, ist durch die direkte Anordnung an das vorhandene Gewerbegebiet nur bedingt möglich. Diese Fernwirkung wird vollständig verhindert, da lediglich eine eingeschossige Bauweise zugelassen wird.

Die darüber hinaus festgesetzte Bepflanzung, die mindestens 10 % der Fläche einnehmen muss, wird eine gute grünordnerische Einbindung vorbereitet.

Von der Bauleitplanung ist kein Gebiet mit besonders hohem Erholungswert betroffen.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, wenn die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung, auf die nachrichtlich in den textlichen Festsetzungen hingewiesen wird, eingehalten werden.

Gem. Schutzgebietsverordnung sind im Einzugsgebiet der Zone III unter Anderem das Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen, sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verboten.

Zusätzlich wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Es dürfen allerdings dem Vorhaben weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung von evtl. belastetem Wasser innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt daher bei Beachtung dieser Vorgaben nicht.

3.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Im Gebiet bestehen keine besonderen klimatischen Verhältnisse. Besondere klimatische Funktionsräume, wie zum Beispiel ein Gewässer, ein Feuchtbiotop oder besondere Wiesen sind nicht vorhanden.

Die im nahegelegenen Wald vorhandenen Nadelbäume werden im Rahmen der Umstrukturierung zu einem gestuften Waldrandaufbau durch standortgerechte Laubgehölze ersetzt. Laubgehölze haben auf das Kleinklima höhere positive Auswirkungen als Nadelgehölze. 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.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Dieses Schutzgut ist von der Planung offenbar nicht betroffen.

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

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht.

Die Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete ist gemäß der obigen Ausführungen unbeachtlich.

Eine 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.

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Realisierung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die Flächen des Geltungsbereiches weiter als Parkplatz und als Abstellplatz für Container bzw. als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

Der heutige Zustand des Gebietes bezüglich des Versiegelungsgrades und der vorhandenen Flora und Fauna würde daher nicht verändert.

Die Strukturverbesserung des Waldrandes würde ausbleiben

Für den Bau der geplanten Gebäude/Halle müssen Flächen versiegelt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben diese Flächen unbefestigt.

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

Bei Realisierung der Planung werden aufgrund der notwendigen Versiegelungen zusätzliche Eingriffe in Flora und Fauna vorbereitet.

Die Beeinträchtigung ist ökologisch gesehen eher gering, da gemäß der ökologischen Bestandsaufnahme und Bewertung, siehe Anlage, besonders wertvolle Flora und Fauna nicht vorhanden sind.

Artenschutzrechtlich relevante und nachgewiesene Brutvogelarten sind gegenüber dem Vorhaben unempfindlich und/oder sind nicht betroffen. Daher muss für keine Vogelart eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden.

Bau- und betriebsbedingte Störungen können zwar nicht ausgeschlossen werden, diese sind jedoch nicht relevant, da sie sich nur zeitlich begrenzt, daher nicht nachhaltig, auf die Avifauna auswirken. Durch die festgesetzte zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung werden diese Auswirkungen zusätzlich vermindert.

Pflanzenarten, die europarechtlich bzw. streng geschützt sind, kommen nicht vor.

Die vorgesehene Bepflanzung erhöht insgesamt die Biomasse innerhalb des Geltungsbereiches.

Durch die festgesetzte Pflege und die Strukturverbesserung des Waldrandes werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes insgesamt ökologisch aufgewertet. Ein Überschuss an Ökopunkten wurde nach der Kompensationsverordnung bilanziert.

Die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ werden 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 und die Befestigungen/Versiegelungen sind nur im unbedingt erforderlichen Maße zulässig.

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.

Die negativen Einflüsse auf die Luft und das Klima werden im Wesentlichen durch die Pflanzung von Gehölzen und der damit verbundenen Erhöhung der Biomasse ausgeglichen.

Durch das geplante Gewerbegebiet ist mit keiner wesentlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine zusätzliche wesentliche Belastung für den Menschen und benachbarte Gebiete kann daher ausgeschlossen werden.

Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

Bei Realisierung der Planung ist mit keinem unüblich hohem Baulärm zu rechnen. Der Baulärm ist zeitlich begrenzt. Nächtliche Bauarbeiten sind nicht erforderlich.

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

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Von stark befahrenen / belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern.

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 Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, daher in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Ggfs. Kann durch den Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.

Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung von Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen. Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen werden.

Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen. Danach darf der Boden nicht mehr 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.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können für jede Art vermieden werden, wenn die Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit, daher nur zwischen dem 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt wird. Weitere Artenschutzmaßnahmen sind gem. Artenschutzuntersuchung nicht erforderlich.

Die festgesetzte eingeschossige Bauweise stellt sicher, dass der Eingriff in die Landschaft gering ausfällt.

Die Waldflächen, die in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, sollen durch die Schaffung eines ordnungsgemäßen Waldrandes aufgewertet werden.

Zur inneren Durchgrünung sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu bepflanzen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Für die Ausweisung einer Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Alternativen, da die Flächen des Gewerbegebietes in der vorgesehenen Größe benötigt werden und da die Flächen bereits teilweise genutzt werden.

Entwicklungsmöglichkeiten bestehen in Richtung Norden, Süden und Osten wegen der vorhandenen Strukturen (Wald und Bebauung) nicht.

Bei den in westlicher Richtung vorhandenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, die nur über einen Feldweg erschlossen sind. Es ist nicht sinnvoll, diese Flächen alternativ als Gewerbegebiete festzusetzen, da unter anderem für den Straßenbau weitere Versiegelungen erforderlich wären.

Durch die beidseitige Bebauung der Erschließungsstraße kann das Gewerbegebiet zudem sehr wirtschaftlich bebaut werden.

Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich um Erweiterungsflächen für die Firma, die auf dem südlich gelegenen Grundstück (In der Heg Nr. 9) bereits seit Jahren ansässig ist. Erweiterungen sind auf diesem Grundstück nicht möglich. Die Erweiterungsflächen liegen daher in kürzester Entfernung und werden den Betriebsablauf wesentlich verbessern.

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 eingesetzt. Bei der Zusammenstellung der Angaben kam es zu keinen Problemen.

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

Die Waldflächen, die in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, sollen durch die Schaffung eines ordnungsgemäßen Waldrandes aufgewertet werden. Die Realisierung dieser Maßnahme ist zu überwachen.

Der Waldrand ist anschließend durch den Waldeigentümer zu pflegen, um nicht zu einer Gefahr für benachbarte Gebäude zu werden.

Die Baufeldräumung/Fällung der Bäume darf nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Dies ist textlich festgesetzt und ist zu überwachen.

Als Ausgleich für die Versiegelungen und Befestigungen sind Gehölze zu pflanzen. Die Realisierung dieser Pflanzungen ist zu überwachen.

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Wesentlichen soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht für die gewerbliche Erweiterung einer bereits im Gewerbegebiet „In der Heg“ ansässigen Firma geschaffen werden.

Aufgrund der hierfür notwendigen Versiegelungen werden für die Flächen der geplanten Gewerbegebiete zusätzliche Eingriffe vorbereitet.

Diese Beeinträchtigung ist ökologisch gesehen eher gering, da gemäß der ökologischen Bestandsaufnahme und Bewertung, besonders wertvolle Flora und Fauna nicht vorhanden sind.

In 2018 wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt und Flora und ausgewählten Tierartengruppen erfasst sowie eine spezielle Artenschutzprüfung erstellt.

Artenschutzrechtlich relevante und nachgewiesene Brutvogelarten sind gegenüber dem Vorhaben unempfindlich und/oder sind nicht betroffen.

Bau- und betriebsbedingte Störungen der Avifauna können zwar nicht ausgeschlossen werden, diese wirken sich jedoch nur zeitlich begrenzt, daher nicht nachhaltig, auf diese aus. Durch die festgesetzte zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung werden diese Auswirkungen zusätzlich vermindert.

Pflanzenarten, die europarechtlich bzw. streng geschützt sind, kommen ebenfalls nicht vor.

Durch die festgesetzte Pflege und die Strukturverbesserung des Waldrandes werden diese Flächen insgesamt ökologisch aufgewertet. Das geplante Gewerbegebiet wird zudem vor umfallenden Bäumen geschützt.

Zur inneren Durchgrünung sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu bepflanzen. Diese Ausgleichsmaßnahme sichert auch eine gute innere Durchgrünung des Baugebietes.

Die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ werden durch die Befestigungen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus und können durch die Festsetzungen ausgeglichen werden.

Die negativen Einflüsse durch die Befestigungen auf die Luft und das Klima werden im Wesentlichen durch die Pflanzung von Gehölzen und der damit verbundenen Erhöhung der Biomasse ausgeglichen.

Durch das geplante Gewerbegebiet ist mit keiner wesentlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine zusätzliche wesentliche Belastung für den Menschen und benachbarte Gebiete kann daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

Für die Ausweisung des Gewerbegebietes bestehen bei Realisierung der Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen keine Bedenken.

8. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch 2017 (BauGB)
- Baunutzungsverordnung 2017 (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessische Kompensationsverordnung
- Hess. Wassergesetz (HWG)
- Bodenviewer und Natureg-Viewer vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- Biotypenkartierung und Erfassung von Flora und ausgewählten Tierartengruppen sowie Spezielle Artenschutzprüfung mit den Plänen „Bestandsplan“, Bestandsbewertung“ und „Artenschutz“, Stand November 2018

15.05.2019

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

