

# Bauleitplanung der Gemeinde Dietzhölztal

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

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

#### **Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich**

##### Regionalplan

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

##### Flächennutzungsplan

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

##### Landschaftsplan auf Stufe des Flächennutzungsplanes

Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt.

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

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

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

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes dürfen maximal 80 % der Flächen befestigt werden. Festsetzungen, die den maximal zulässigen Eingriffe erhöhen, wurden lediglich mit den beiden Stichstraßen getroffen, die insgesamt eine Fläche von 1.125 m<sup>2</sup> beanspruchen.

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

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

Da eine Vollkompensation gesetzlich nicht vorgeschrieben ist und es sich nur um einen sehr geringen zusätzlichen Eingriff handelt, wurde keine zusätzliche Ausgleichsfläche aufgenommen. Die Eingriffe des Bebauungsplanes können insgesamt als ausgeglichen gewertet werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die maximal möglichen Emissionskontingente wurden festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Von der Öffentlichkeit wurden im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die in den Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 letzter Satz BauGB vorgebracht wurden, wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 01.04.2019 abwägend berücksichtigt. Eine Änderung der Planung war gemäß Abwägung nicht erforderlich.

Die Anregungen der Behörden im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB wurden vor der öffentlichen Auslegung ausgewertet und abwägend in die Planung eingearbeitet. Ein förmlicher Beschluss der Gemeindevertretung wurde nicht gefasst.

Folgende wesentlichen Anregungen wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB abgegeben und wie folgt sinngemäß abgewogen:

1. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Altfläche.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits ein Wohngebäude vorhanden. Die Ausweisung eines Industriegebietes, direkt angrenzend, führt zwangsläufig zu Konflikten.
3. Die in der Begründung und im Umweltbericht genannten Abstände zur Wohnbebauung berücksichtigen nicht den Abstand zum Sondergebiet Lebensmittelmarkt.
4. Der Ansatz der flächenbezogenen Schalleistungspegel im Schallgutachten entspricht nicht der DIN 18005. Das Immissionsgutachten ist nicht geeignet, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu dokumentieren.
5. Der Verlust von Bodenfunktionen ist idealerweise bodenspezifisch zu kompensieren. Die Ausführungen zum Bodenschutz sind zu konkretisieren.
6. Um die Durchführung der Bodenschutzmaßnahmen sicherzustellen, wird empfohlen, diese mit dem Bauherrn vertraglich festzuhalten.
7. Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde nicht der aktuelle Katasterplan (Alcase-Daten) verwendet.  
Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung „Gewerbe-/Industriegebiet“ muss verschoben werden, da die im Bebauungsplan festgesetzte Abgrenzung ein vorhandenes Grundstück teilt.

Zu 1.:

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

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

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

Zu 2.:

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

Zu 3.:

Die Begründung wurde geändert.

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

Zu 4.:

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

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

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

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

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

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

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

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

Die maximal möglichen Emissionskontingente wurden festgesetzt.

Zu 5.:

Die Forderung entspricht der Rechtslage und ist im Rahmen der Bauausführung ohnehin zu beachten.

Zu 6.:

Diese Details können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. In die Begründung werden die Anregungen aufgenommen.

Zu 7.:

Der Katasterplan, der zu Beginn der Planung aktuell war, wurde für den Bebauungsplan verwendet. Zwischenzeitlich gibt es einen neuen Katasterplan, in dem auch die vorhandenen Gebäude dargestellt sind. Zur Erhöhung der Transparenz wurde der neue Katasterplan als Grundlage für den Bebauungsplan verwendet.

Durch die vorgenommene Überlagerung des Katasterplanes mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde deutlich, dass die bereits bebauten Grundstücke nur zu einem sehr geringen Teil im Industriegebiet liegen.

Die Änderung von Gewerbe- in Industriegebiet hat für die Grundstückseigentümer der bebauten Grundstücke keine Nachteile. Das Gegenteil ist der Fall, da im Industriegebiet zusätzliche Betriebsarten zulässig sind.

Unabhängig davon wurde die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung an den Rand des Grundstückes, daher um rund 5 m, verschoben.

Die von dieser Änderung betroffenen Grundstückseigentümer wurden informiert.

### **Gründe für die Wahl des Planes unter Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

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

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

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

17.05.2019

.....  
(Bürgermeister)

### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

