

# **Bauleitplanung der Gemeinde Dietzhölztal**

## **Bebauungsplan „Erweiterung In der Heg I“, Gemarkung Straßebach**

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

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

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 Tierartengruppen erfasst sowie eine spezielle Artenschutzprüfung erstellt.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

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.

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

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

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 Untersuchungsgebiet 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 abgesucht:

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.

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 ist als Vermeidungsmaßnahme, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu verhindern, lediglich die zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung/Fällung der Bäume erforderlich. Dies ist textlich festgesetzt.

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.

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen. Geeignete Maßnahmen sind in die Begründung aufgenommen worden.

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

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

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, wenn die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung eingehalten werden.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine schriftliche Stellungnahme aus der Bevölkerung abgegeben, die als umweltrelevant eingestuft wurde. Sie wurde daher anonymisiert mit den anderen umweltrelevanten Stellungnahmen während des Verfahrensschrittes „öffentliche Auslegung“ öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Anregungen dieser Stellungnahme nicht erneut vorgebracht. Sie führte zu keiner Änderung der Planung.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

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 (1) BauGB abgegeben und wie folgt sinngemäß beachtet:

1. Der Bedarf ist nachzuweisen. Alternativen sind zu prüfen.
2. Es ist zu prüfen, ob sich der Geltungsbereich negativ auf die Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft sowie für Natur und Landschaft hat.
3. Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III. Es darf nur unbelastetes Wasser versickert werden.
4. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind zu kompensieren.
5. Für den Umbau des Waldrandes ist keine Rodungsgenehmigung erforderlich.
6. Der Eingriff ist nicht akzeptabel, da in einen älteren Baumbestand mit landschaftsprägenden Charakter eingegriffen wird.

Zu 1.:

Der Bedarf wurde nachgewiesen und Alternativen geprüft. Das Ergebnis wurde in die Begründung aufgenommen. Unter anderem handelt es sich um eine sehr flächensparende Planung, da keine zusätzlichen Erschließungsstraßen benötigt werden.

Zu 2.:

Die Prüfung wurde im Rahmen der Bauleitplanung vorgenommen. Da es sich lediglich um einen sehr kleinen Geltungsbereich handelt und der vorhandene Waldrand durch den geplanten Umbau, siehe Ziffer 5, ökologisch aufgewertet wird, ist mit keinen wesentlichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Zu 3.:

Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Hierauf wird nachrichtlich im Bebauungsplan hingewiesen.

Zu 4.:

Durch die bereits vorhandene Nutzung (Stellplätze und Lagerfläche) ist der Boden bereits beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur innerhalb des Geltungsbereiches aus. Durch den geplanten Waldumbau, vor allem durch die geplante Herausnahme der

Nadelgehölze, wird eine Versauerung des Bodens im Waldbereich entgegengewirkt und der Boden ökologisch aufgewertet. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zu 5.:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baum- und Straucharten, die für den Waldumbau verwendet werden sollen, werden mit der unteren Forstbehörde abgestimmt.

Zu 6.:

Da durch die Planung Eingriffe vorbereitet werden, werden diese durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Die Fläche wird von einer im Gewerbegebiet „In der Heg I“ ansässigen Firma bereits als Parkplatz und als Abstellplatz für Container genutzt. Diese Erweiterungsfläche eignet sich wegen der räumlichen Nähe zur vorhandenen Firma.

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.

Durch Herausnahme der Nadelbäume, die einem Sturm zum Großteil bereits zum Opfer gefallen sind, und durch Pflanzung standortgerechter Laubgehölze wird die Waldfläche aufgewertet.

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

1. Die novellierte hessische Kompensationsverordnung berücksichtigt auch die schutzgutbezogene Kompensation für den Verlust der Bodenfunktion.
2. Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde sowohl die alte als auch die neue Kompensationsverordnung angewandt. Eine Vermischung der Vorschriften ist nicht möglich. Das Zielbiotop vollentwickelter Waldrand kann nicht angesetzt werden. Dieses Kürzel darf nur für die Bestandsbewertung verwendet werden.
3. Bodenerosion ist möglich.
4. Die Baugrenzen liegen teilweise im Gefahrenbereich des Waldes.

Zu 1.:

Die Bilanzierung wurde gemäß Rechtslage nach der alten Kompensationsverordnung vorgenommen. Auch ist zu berücksichtigen, dass es noch keinen Erlass gibt, dass bei der Bilanzierung die Kompensationsverordnung angewendet werden muss. Eingriffsminimierende Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend wird auf Ziffer 4 der Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

Zu 2.:

Die Bilanzierung wurde entsprechend geändert. Trotz der Änderung besteht ein Ausgleichsüberschuss.

Zu 3.:

Durch die geplante Bebauung ist mit keinen negativen Einflüssen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen.

Festsetzungen können für außerhalb des Geltungsbereiches liegende Flächen nicht getroffen werden.

Zu 4.:

Nach Umbau des Waldrandes geht vom Wald keine Gefahr mehr aus, da die hohen Bäume, meist Nadelbäume, durch Bäume 2. Ordnung und durch Sträucher ersetzt werden.

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

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 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.

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.

Sinnvolle Alternativen gibt es daher für den gewählten gewerblichen Geltungsbereich zur Zeit nicht.

29.05.2019

.....  
(Bürgermeister)

#### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

