

# Veröffentlichungstext für amtliche Bekanntmachungen

Bauleitplanung der Gemeinde Dietzhölztal

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

hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden im Februar 2018 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und, soweit erforderlich, in die Bauleitplanung aufgenommen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird die Bauleitplanung in der Zeit

**vom 01.10.2018 bis einschließlich 02.11.2018**

während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung im Rathaus der Gemeinde Dietzhölztal, Hauptstraße 92, 35716 Dietzhölztal, Zimmer 16, öffentlich ausgelegt.

Die Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung:

- Montag: 8:00 - 12:30 Uhr und 13:30 bis 17:00 Uhr
- Dienstag bis Donnerstag: 8:00 - 12:30 Uhr und 13:00 bis 15:30 Uhr
- Freitag: 8:00 - 12:00 Uhr

Die Einsicht in die Unterlagen kann auch außerhalb dieser Besuchszeiten nach vorheriger Terminvereinbarung erfolgen.

Es ist kein wichtiger Grund bekannt, der eine Verlängerung des Offenlegungszeitraumes erfordert.

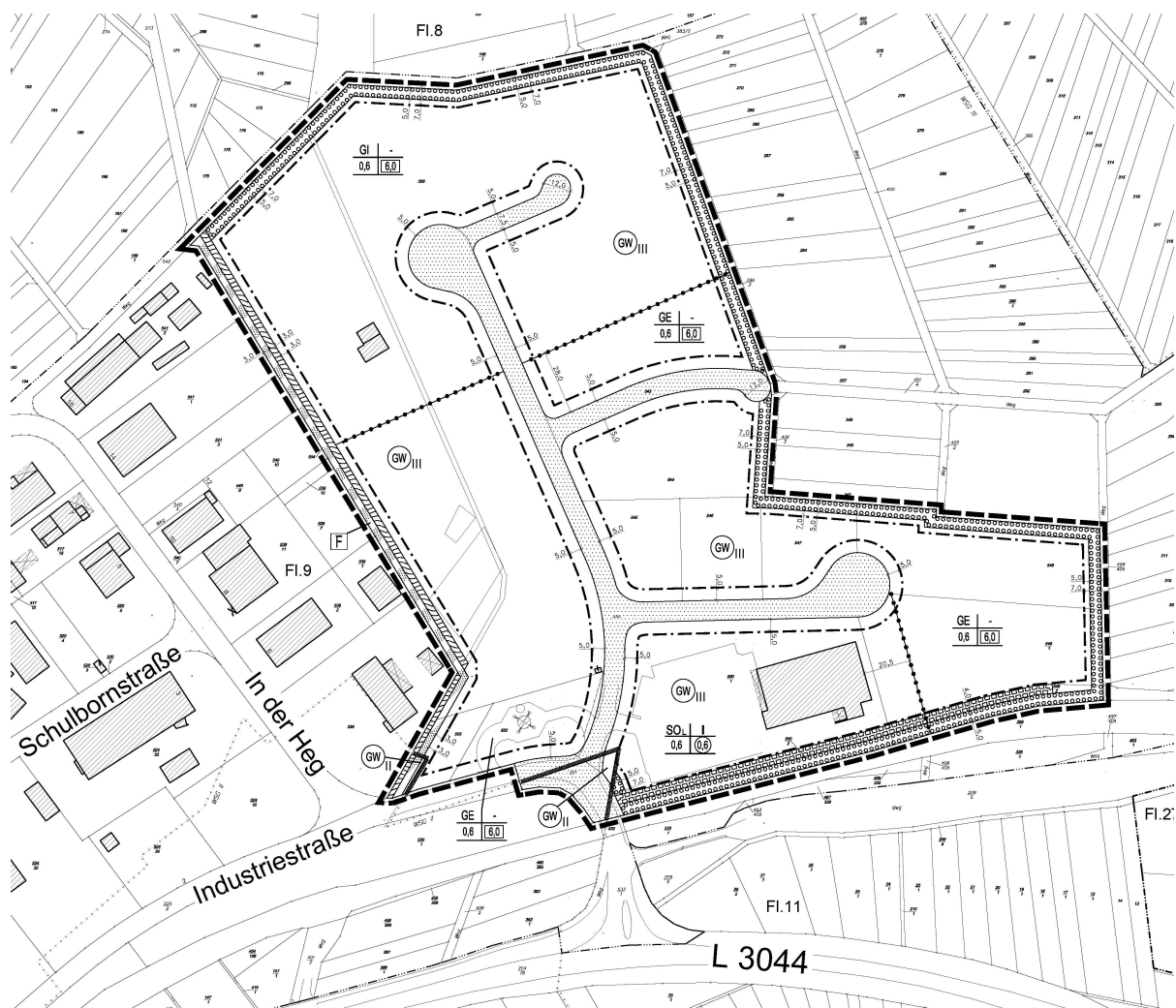
Es werden öffentlich ausgelegt: Die Planzeichnung des Bebauungsplanes, die textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht, die schalltechnische Untersuchung und die umweltbezogenen Stellungnahmen.

Diese Bekanntmachung und die Unterlagen der öffentlichen Auslegung können auch auf der Internetseite der Gemeinde Dietzhölztal unter <http://www.dietzhoelztal.de/pages/bauleitplanung/bekanntmachungen.php> eingesehen bzw. im pdf-Format heruntergeladen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Der Bebauungsplan wird für den in nachfolgender Abbildung dargestellten Geltungsbereich aufgestellt:



Der Geltungsbereich wird wie folgt in der Gemarkung Straßenebersbach im Flur 9 abgegrenzt:

- |            |   |
|------------|---|
| Im Norden: | Landwirtschaftliche Flächen                               |
| Im Osten:  | Landwirtschaftliche Flächen                               |
| Im Süden:  | Ehemalige Bahntrasse, weiter südlich: Landesstraße L 3044 |
| Im Westen: | Gewerbegrundstück, dahinter Straße „In der Heg“           |

Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:

Das Baugebiet liegt 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.

Weitere umweltbezogene Informationen liegen aus der Beteiligung der Behörden vor:

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 Schallleistungspegel im Schallgutachten entspricht nicht der DIN 18005. Das Immissionsgutachten ist nicht geeignet, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu dokumentieren.

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 vor der Offenlegung 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 Schallleistungspegel 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Dietzhölztal

Thomas, Bürgermeister