

Gemeinde Dietzhölztal

5. Änderung des Bebauungs- planes „In der Heg II“ (Teil-Änderung), Gemarkung Straßebersbach

**Begründung gem. § 9 Abs. 8
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

1.	Veranlassung/Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren	4
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.1	Regionalplan.....	4
3.2	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen	5
4.	Altflächen und Bodenschutz.....	5
4.1	Altflächen.....	5
4.2	Bodenschutz.....	6
6.	Erschließung.....	11
6.1	Verkehr.....	11
6.2	Energie	11
6.3	Wasserwirtschaft	12
6.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser	12
6.3.2	Abwasser- und Niederschlagswasserableitung sowie Grundwasser	13
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und zusätzliche grünordnerischere Festsetzung	14
8.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13 BauGB	15
9.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	17

1. Veranlassung/Planung

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden an einen Gewerbetreibenden verkauft.
Diese Firma stellt im Einschichtbetrieb Farben, Grundierungen u.ä. auf Wasserbasis her.

Innerhalb des rd. 11.920 m² großen Geltungsbereiches ist weiterhin ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen daher dem rechtskräftigen Bebauungsplan der 4. Teil-Änderung und werden nicht geändert.

In der 4. Teil-Änderung ist eine öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt.
Diese Erschließungsstraße wird nicht benötigt, da die Flächen von einer einzigen Firma genutzt werden sollen.
Diese Straße wird daher im Rahmen der 5. Teil-Änderung herausgenommen und die Baugrenzen entsprechend angepasst.

Der Änderungsbereich und die zeichnerischen Änderungen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Die textlichen Festsetzungen der 4. Änderung werden fast vollständig in die 5. Teil-Änderung übernommen.
Die Formulierung wurde angepasst, wenn dies aufgrund des verkleinerten Geltungsbereiches angezeigt war.
Folgende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden wesentlich geändert bzw. herausgenommen:

1. Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird vollständig an das Ziel 5.4-10 des Regionalplanes 2010 angepasst.
Die Festsetzung Nr. 1.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes lautet:
*„Im Gewerbe- und im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
Zulässig sind auch Betriebe des Baustoff- und Land-/Futtermittelhandels mit max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche.“*
Bezüglich der neuen Formulierung wird auf die textliche Festsetzung Nr. 1.1 dieser B-Plan-Änderung verwiesen.
2. Die Festsetzung für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ wird herausgenommen, da das Sondergebiet außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung liegt.
Folgende Festsetzung wird daher gestrichen:
„Im Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dürfen für einen Lebensmittelmarkt Verkaufsflächen von maximal 1.200 m² eingerichtet werden. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Auch sind zulässig:

- *Sozial-, Aufenthalts-, Lager-, Verwaltungsräume und Ähnliches innerhalb der für den Lebensmittel- und Getränkemarkt genutzten Gebäude*
 - *Stellplätze und Garagen*
 - *Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO“*
3. Die Fläche, für die Leitungsrecht im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist, liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung. Die Festsetzung „*Die Flächen des Leitungsrechtes sind von Bauwerken, Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten.*“ wird daher gestrichen.
 4. Die Festsetzung „*Das Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften*“ wurde herausgenommen. Stattdessen wurden Brauchwasserzisternen festgesetzt, siehe textliche Festsetzung Nummer 9.

Die textlichen Festsetzungen mit den Nummern 4, 5, 9 und 10.4 - 10.6 wurden zusätzlich aufgenommen. Sie werden in den folgenden Kapiteln begründet.

Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, ist die Begründung für die aus der 4. Änderung übernommenen Festsetzungen nicht erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

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

Im Norden:	Wirtschaftsweg, dahinter landwirtschaftliche Flächen
Im Osten:	Wirtschaftsweg, dahinter landwirtschaftliche Flächen
Im Süden:	Gewerbegebiet (Zur Schönbuche Nrn. 9 und 10)
Im Westen:	Straße „Zur Schönbuche“ bzw. Industriegebiet

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1 Regionalplan

Die Flächen sind im Regionalplan und im rechtswirksamen F-Plan wie folgt dargestellt:

Regionalplan	Flächennutzungsplan
Vorranggebiet Industrie/Gewerbe Bestand	Gewerbliche Baufläche

Die geplanten Nutzungen, auch unter Berücksichtigung der Festsetzung Nr. 1.1, stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes und sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Anwendungsvoraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 Nrn 1 – 3 BauGB, s. Kapitel 8, erfüllt sind.

Der Bauleitplan wird daher im einstufigen Verfahren geändert und konnte bereits im ersten Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt werden. Er wurde zusätzlich im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Mindestdauer der Veröffentlichungsfrist beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wurde verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen bestand.

Dies galt auch für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die zeitgleich mit dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte.

Die in den Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und anschließend wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Planzeichnung mit Begründung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

Die Umweltprüfung ist gemäß Baugesetzbuch für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

4. Altflächen und Bodenschutz

4.1 Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.

Rund 450 m nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die Deponie Säueiche. Es handelt sich um eine Erddeponie, von der keinerlei Belastungen ausgehen.

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

Grundsätzlich können in jedem Baugebiet Bodenverunreinigungen angetroffen werden.

Sollten daher entgegen vorliegender Erkenntnisse im Zuge von Bodenaushubarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens auftreten, so ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind dem Regierungspräsidium zu melden und zu sanieren.

4.2 Bodenschutz

Die Flächen des Geltungsbereiches sind bereits bauleitplanerisch als Industriegebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzliche Eingriffe im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden nicht ermöglicht, siehe Kapitel 7.

Ungeachtet dessen wird auf das Schutzwert Boden eingegangen.

Es gilt gemäß BauGB:

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

In drei Paragrafen des BauGB wird auf das Schutzwert 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.

Der Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wurde eingesehen.

Er enthält aber für den Geltungsbereich, da es sich um Flächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, kaum Daten.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die Angaben für die angrenzenden Flächen auf den Geltungsbereich übertragbar sind.

Bei dem im Geltungsbereich anstehenden Boden handelt es sich dann um lehmig-sandige (IS) und stark sandig-lehmige (SL) Bodenarten, s. folgende Abbildung.

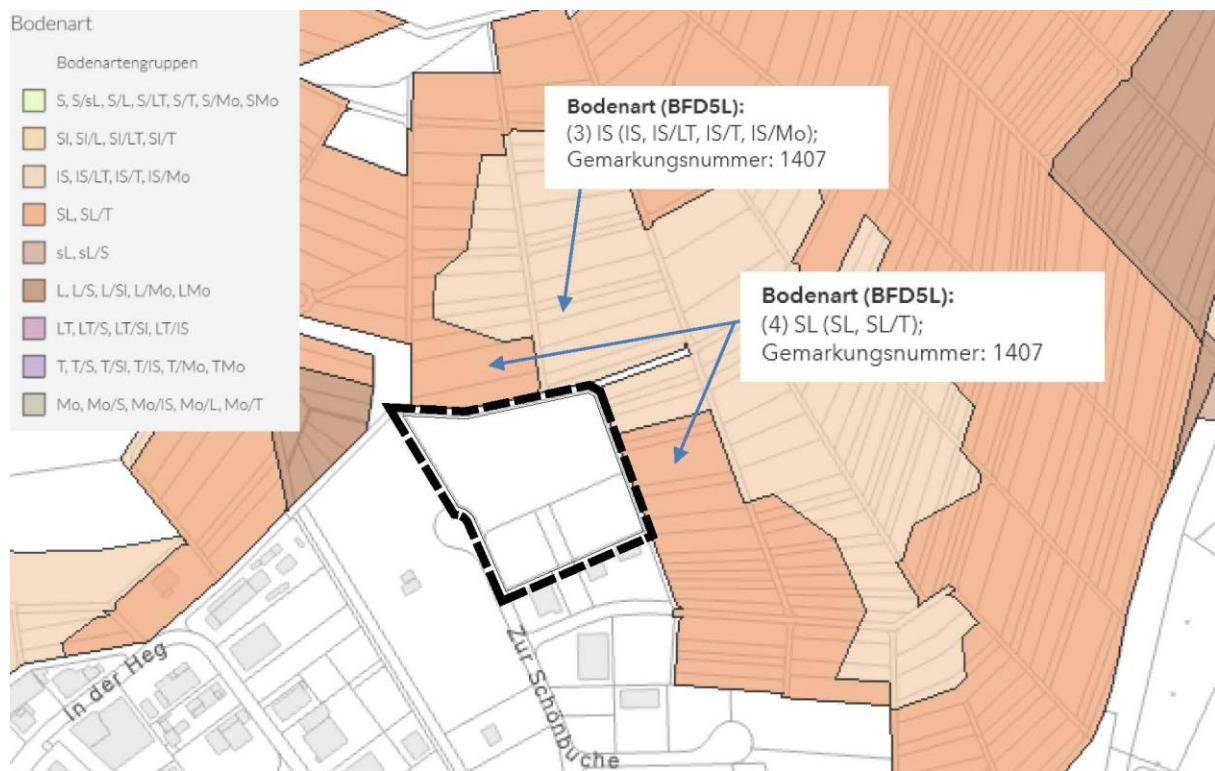


Abbildung 1: Bodenarten gemäß Bodenviewer

Die Acker- bzw. Grünlandzahlen liegen gemäß Bodenviewer zwischen 25 und 35 pro Ar.
Die durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ je Ar) der Gemarkung Straßebersbach beträgt 33, s. folgende Abbildung.

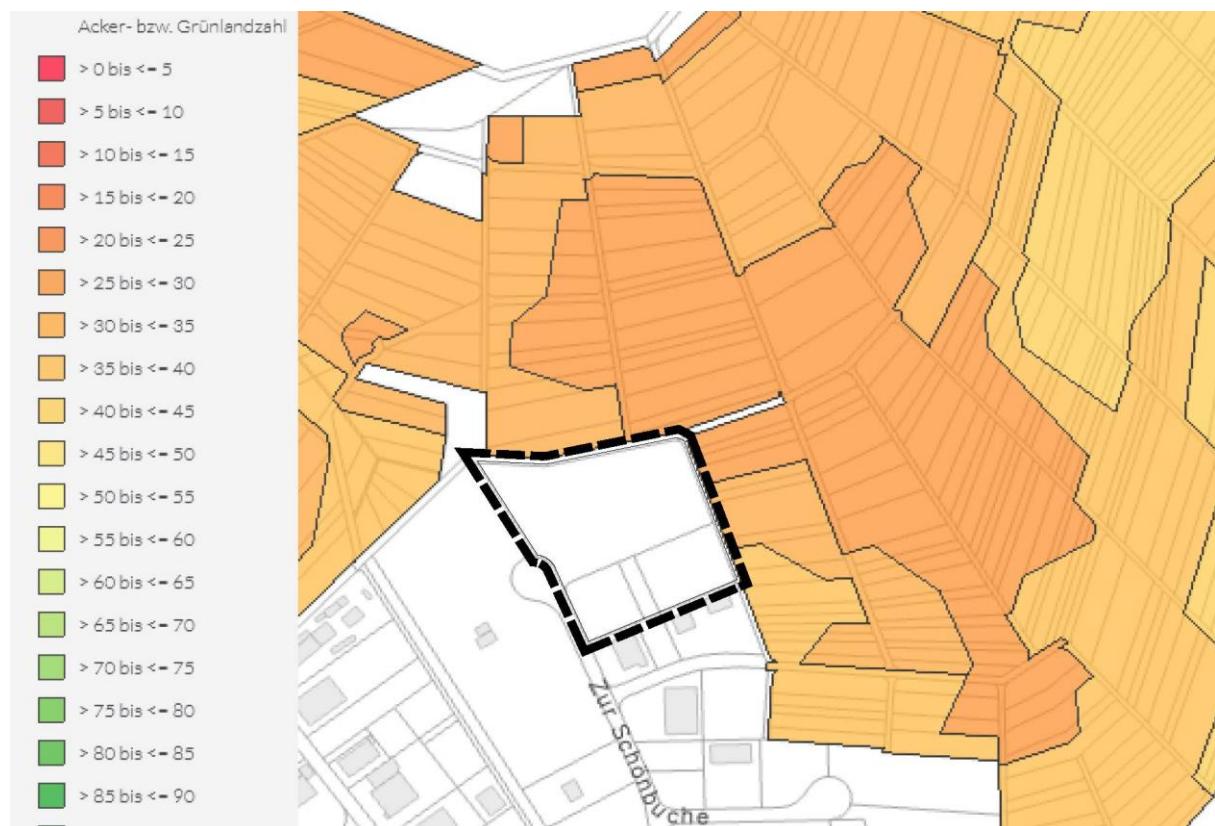


Abbildung 2: Die Acker- bzw. Grünlandzahlen gemäß Bodenviewer

Weitere Daten können dem Bodenviewer entnommen werden, siehe Abbildung 3



Abbildung 3: Standorttypisierung, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen und Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gemäß Bodenviewer

Die Standorttypisierung für die Biotopentwicklung und das Ertragspotenzial des Bodens liegen im mittleren Bereich.

Die Feldkapazität wird gemäß Bodenviewer als gering (130-260 mm) eingestuft.

Das Nitratrückhaltevermögen liegt ebenfalls im geringen Bereich.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist mit einem geringen Funktionserfüllungsgrad bewertet.

Gemäß Bodenviewer des HLNUG besteht für das Geltungsbereich eine extrem hohe Bodenerosionsgefahr, siehe Abbildung 4.



Abbildung 4: Bodenerosionsgefahr gemäß Bodenviewer

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist der Hangneigungsfaktor (S-Faktor) sehr hoch mit Werten von 1,5 bis über 2,0, und im südlichen Bereich beläuft sich auf Werte von 1,0 bis 1,2 und ist somit hoch ausgeprägt. Der Bodenerodierbarkeitsfaktor (K-Faktor) liegt mit 0,4 - 0,5 im hohen Bereich.

In der Vergangenheit aufgetretene Erosionen sind nicht bekannt. Dessen ungeachtet sinkt eine etwaige Erosionsgefahr durch die Bebauung und Befestigung der Grundstücke auf null. Maßnahmen zum Erosionsschutz sind nicht erforderlich.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist 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 Grundwassererneubildung.

Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- 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.
- Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen.
- Baustellenfahrzeuge dürfen nur auf ausreichend befestigten Flächen betankt 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 Fremdufluss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteinrichtungen 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 Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von

mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhält.

- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

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

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass es sich um Flächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, die gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu maximal 80 %, daher einschließlich Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zur sogenannten Kapungsgrenze, befestigt/versiegelt werden dürfen.

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, um etwaige nicht erforderliche Bodenschäden zu vermeiden.

Für die Bauleitplanung sind keine Maßnahmen festzusetzen, da der Bebauungsplan nach § 13 BauGB geändert wird und zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht vorbereitet werden, s. auch Kapitel 7.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Der Planbereich ist bereits verkehrlich durch die Straße „Zur Schönbuche“ verkehrlich erschlossen. Änderungen sind nicht vorgesehen.

Eine Zunahme des Verkehrs wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

6.2 Energie

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

Die Sonnenenergie ist aus Gründen des Klimaschutzes zu nutzen. Die CO2-Emissionen werden dadurch langfristig reduziert.

Um den Ertrag der Photovoltaikmodule zu maximieren, sollte im Rahmen der Objektplanung auf eine möglichst optimale Ausrichtung und Neigung der Dächer geachtet werden:

In der Praxis hat sich eine Dachausrichtung in Richtung Süden bei einer Dachneigung von etwa 30° als ideal herausgestellt. Aber auch bei einer Ausrichtung in Richtung Südosten oder Südwesten und einer Dachneigung zwischen 25° und 55° kann noch eine Effizienz der Anlagen von über 80 % erzielt werden.

Alternativ ist auch eine aufgeständerte Bauweise bei flachen Dächern in die Überlegung einzubeziehen.

Die maximal erforderliche Größe der Anlage wurde auf 8 kWp je 1000 m² Grundstücksfläche begrenzt, sodass die Anlage maximal 96 kWp im 1,2 ha großen Geltungsbereich groß sein wird.

Wenn wider Erwarten doch, eventuell auch langfristig, mehrere Gewerbegrundstücke gebildet werden, ist dies wegen Bezug auf 1000 m² Grundstücksfläche ohne weiteres möglich, ohne dass zu hohe Forderungen an die Photovoltaikanlage bestehen.

Für Photovoltaikanlagen ab 100 kWp gelten gewerbliche Bedingungen, zum Beispiel Fernsteuerbarkeit und steuerliche Behandlung als Unternehmer.

Aus diesem Grunde wurden 8 kWp je 1000 m² festgesetzt. Für 1 kWpk werden gemäß heutiger Leistung der Module rund 5 – 6 m² Dachfläche benötigt.

Eine Photovoltaikanlage mit 8 Kilowattpeak kann etwa 8.000 kWh im Jahr produzieren. Dies entspricht in etwa dem Verbrauch von zwei 4-köpfigen Familie im Jahr (ungefähr 4.000 kWh). Eine Wärmepumpe bzw. ein Elektroauto sind bei der Verbrauchsangabe nicht berücksichtigt.

Zum Schutz der Insekten können ohne großen Aufwand Maßnahmen getroffen werden.

Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungssarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 2.700 Kelvin, zu wählen.

6.3 Wasserwirtschaft

6.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Die Gemeinde Dietzhölztal ist Mitglied beim Wasserbeschaffungsverband „Dillkreis Süd“.

Dennoch besitzt sie eine eigene Wasserversorgung, welche regelmäßig kontrolliert wird.

Durch regelmäßige Investitionen in das Rohrnetz und in die technischen Anlagen der Tiefbrunnen und Quellen ist die Versorgungssicherheit gegeben.

In 2023 hat die Gemeinde über eigene Brunnen und Quellen insgesamt rund 160.000 m³ gefördert und 139.000 m³ über den Wasserbeschaffungsverband bezogen.

In allen Brunnen und Quellen wurde die genehmigte Fördermenge weit unterschritten. Insgesamt beträgt die genehmigte Fördermenge 321.448 m³.

Der Wasserverbrauch der letzten Jahre liegt relativ konstant zwischen 240.000 m³ und 250.000 m³. Es ist nicht zu erwarten, dass sich der Wasserverbrauch in den nächsten Jahren wesentlich ändert, da relativ konstante Einwohnerzahlen erwartet werden. Die Gemeinde plant allerdings die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sowie eine wesentliche Umgestaltung am ehemaligen Bahnhof. Je nach Nutzung und Betrieb erhöht sich in diesen Bereichen eventuell der Trinkwasserverbrauch.

Durch die Änderung der Bauleitplanung müssen die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen nicht erweitert werden.

Da die ansiedlungswillige Firma Farben, Grundierungen und Ähnliches auf Wasserbasis herstellt, ist der Wasserverbrauch relativ hoch. Unter Berücksichtigung einer rund 20-prozentigen Steigerung gegenüber dem heutigen Verbrauch wird der zukünftige Verbrauch auf 2.000 m³/Jahr geschätzt.

Da der aktuelle Wasserverbrauch in der Gemeinde weit unter der genehmigten Fördermenge liegt, sind keine Engpässe zu erwarten.

Die Wasserversorgung ist daher in der Gemeinde Dietzhölztal, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels, als gesichert anzusehen.

Im Industriegebiet sind im Allgemeinen 3.200 l/Minute Löschwasser, die über eine Löschezeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen muss, erforderlich.

Für die Löschwasserversorgung stehen 96 m³/h (= 1.600 l/Minute) zur Verfügung. Zusätzlich steht Löschwasser durch das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (mehrere mobile Löschwassercontainer, die mit LKW zum Einsatzort transportiert werden) zur Verfügung.

Nachrichtlich wird auf § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz hingewiesen: Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

6.3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserableitung sowie Grundwasser

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwassermenge ist mit 20-25 m³/Jahr sehr gering, da das im Herstellungsprozess anfallende überschüssige Wasser firmenintern aufbereitet wird. Produktionsabwasser fällt daher nur in den oben genannten geringen Mengen an und soll über den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Die Reduzierung der Niederschlagswassermenge kann durch Verbrauch, Versickerung, geringere bzw. wasserdurchlässigere Befestigung der Freiflächen, Dachbegrünung oder Ähnlichem vorgesehen werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan der 4. Teil-Änderung ist festgesetzt: „Das Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften.“

Die Begründung der 4. Teil-Änderung enthält hierzu keine Ausführungen.

Anstelle dieser Festsetzung wird der Bau von Zisternen vorgeschrieben. Das hierin gesammelte Niederschlagswasser kann für die Bewässerung der Freiflächen sowie für Reinigungsarbeiten genutzt werden.

Da es grundsätzlich denkbar ist, dass das Gewerbegebiet von mehreren Gewerbetreibenden genutzt wird, wurde dies bei Formulierung der textlichen Festsetzung berücksichtigt.

Das Niederschlagswasser kann wegen des Verschmutzungsgrades und den hohen Anforderungen nicht für die Produktion verwendet werden.

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

Wenn eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder wenn durch Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und/oder Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz einzuholen.

Auch bei Erdaufschlüssen, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, besteht Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und zusätzliche grünordnerischere Festsetzung

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a 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 rechtskräftigen Bebauungsplan auszugehen:

Im Rahmen der Änderung wird bezüglich des Eingriffes/Ausgleiches lediglich die öffentliche Erschließungsstraße in ein Industriegebiet umgewidmet. Das Industriegebiet darf gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl zu 60 % mit Gebäuden überbaut werden. Eine Überschreitung bis auf 80 %, daher bis zur sogenannten Kappungsgrenze, ist zulässig. Es müssen daher mindestens 20 % der ursprünglich festgesetzten Erschließungsstraße unbefestigt bleiben. Die Erschließungsstraße hätte zu 100 % versiegelt werden dürfen.

Es wird daher durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff in Flora und Boden vorbereitet.

Zusätzlich wurde festgesetzt, dass flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) nicht zulässig sind, da sie z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten. Sie sind ökologisch wertlos. Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum.

Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen, Flechten, Laub oder vereinzelten Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

8. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen eine öffentliche Erschließungsstraße in ein Industriegebiet umgewidmet. Die Art und das Maß des Industriegebietes werden nicht geändert.

Die Grundzüge der Bauleitplanung sind daher nicht berührt.

Das vereinfachte Verfahren kann daher angewandt werden, wenn die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 BauGB genannten Bedingungen erfüllt sind.

§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet.

Das ansiedlungswillige Unternehmen stellt Fassaden- und Innenfarben, Grundierungen, Lasuren u.ä. auf Wasserbasis her. Es ist daher der Gefahrenklasse 1 bezüglich des Gefahrenpotenzials zuzuordnen. Es besteht daher nur geringe Gefahren für Personen, Umwelt oder Sachwerte. Diese Herstellungen sind in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gelistet.

Der Betrieb ist grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet zulässig.

§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht:

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Es ist zu überprüfen, ob „Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

Gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Flächen einander so zuordnen, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Industriegebiet auf z.B. Wohngebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete, wie zum Beispiel Verkehrswege, Freizeitgebiete und Naturschutzgebiete vermieden werden.

Hierauf wird bereits im Umweltbericht der 4. Teil-Änderung des Bebauungsplanes „In der Heg II“ eingegangen:

„Damit sichergestellt ist, dass sich nur Betriebe ansiedeln, von denen keine schweren Unfälle ausgehen können, die Menschen nachhaltig beeinträchtigen oder gefährden können, wurde eine geeignete Festsetzung 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.

Der Abstand zur Wohnbebauung im Süden beträgt rund 440 m (s. folgende Abb.). Maßgebend ist aber der Abstand zum vorhandenen Lebensmittelmarkt, rund 125 m südlich des Industriegebiets gelegen.

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.

Für andere unter die Störfallverordnung fallende Stoffe kann entsprechend ihrer physikalischen und toxischen Eigenschaften mittels so genannter Gefahrenindizes eine Orientierung an den entsprechenden Leitstoffen vorgenommen werden.

Die genannten Betriebe der Klasse I sind unter Berücksichtigung möglicher schwerer Unfälle mit einem Mindestabstand von 125 m zu schutzbedürftigen Gebieten zulässig.



Abbildung: Abstand des Industriegebiets zur Wohnbebauung

Auch sind Betriebe der Klasse II zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass keine Gefährdung der Menschen denkbar ist.

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. Die Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Durch die Änderung werden auch keine Maßnahmen vorbereitet, die sich zusätzlich auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima wesentlich auswirken können.

Naturschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind bei Beachtung der Festsetzungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen ebenfalls nicht.“

Der Bebauungsplan kann daher nach § 13 BauGB geändert werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Die Vereinigung der Flurstücke ist vorgesehen.

03.11.2025

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

