

Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt

Ot. Waldsiedlung

2. Änd. Bebauungsplan Nr. 63 „Bei den Lochäckern“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

- Begründung; Entwurf -



Planstand: Entwurf, März 2022

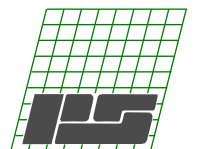
Bearbeiter: Dipl.-Geogr. H. – D. Krauß

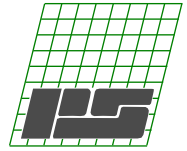
Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 0 F 06403 9503 30

email: hdkrauss@seifertplan.de

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

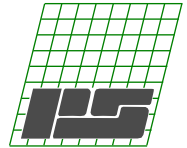




Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Veranlassung, Zielsetzungen des Bebauungsplanes, Aufstellungsverfahren
2. Lokale Rahmenbedingungen
 - 2.1 Lage und Größe des Plangebiets
 - 2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan
 - 2.3 Regionalplan Südhessen 2010
3. Änderungen der Festsetzungen
4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange
5. Sonstige Hinweise
6. Flächenbilanz

Teil II Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles



Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1. Veranlassung, Zielsetzungen des Bebauungsplanes; Aufstellungsverfahren

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Wie bereits im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanungen zum Plangebiet dargelegt, liegt der gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt zur Sicherstellung der Eigenentwicklung ortsansässiger Gewerbebetriebe sowie zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe der Gemeinde Altenstadt im Ortsteil Waldsiedlung. In diesem Ortsteil sind die meisten Gewerbebetriebe mit den entsprechenden Arbeitsplätzen angesiedelt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die großflächige Ansiedlung von Gewerbebetrieben und, entsprechend der damaligen Nachfrage eines ansiedlungswilligen Unternehmens, eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante für einen Teilbereich geschaffen.

Auf Anregung des Ortsbeirates Waldsiedlung soll es das städtebauliche Ziel in diesem Plangebiet sein, hier auf kleiner parzellierten Grundstücken vielfältige und attraktive Arbeits- und Ausbildungsplätze durch die Ansiedlung von mehreren klein- und mittelständischen Betrieben zu schaffen. Hierzu wird eine maximale Gebäudeoberkante von 15m für alle Grundstücke als ausreichend erachtet, sodass die bisherige Festsetzung für einen Teilbereich von 24m entfällt.

Da die vorliegende Bauleitplanung der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, erfolgt die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht gem. § 13a BauGB. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Die realisierbare Gesamtgrundfläche des Bebauungsplans beträgt mehr als 20.000 m², sodass eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (s. Anlage zur Begründung) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt.

2. Lokale Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das ca. 5 ha große Plangebiet schließt sich unmittelbar westlich an die Gemarkungsgrenze des Ortsteiles Waldsiedlung an. Östlich und südlich wird das Gebiet durch gewerbliche Bauflächen begrenzt. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie eine neu angelegte Biotopfläche, nördlich die innerörtliche Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Waldsiedlung und Oberau an.

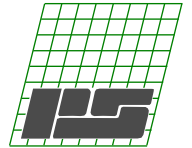
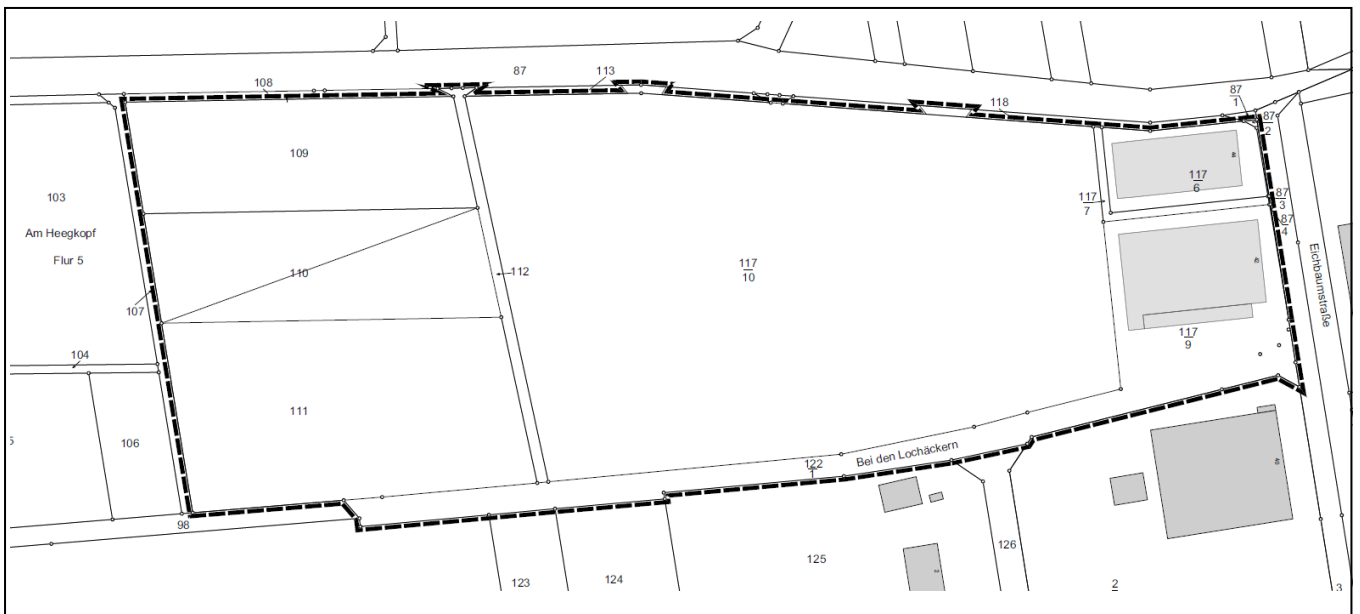
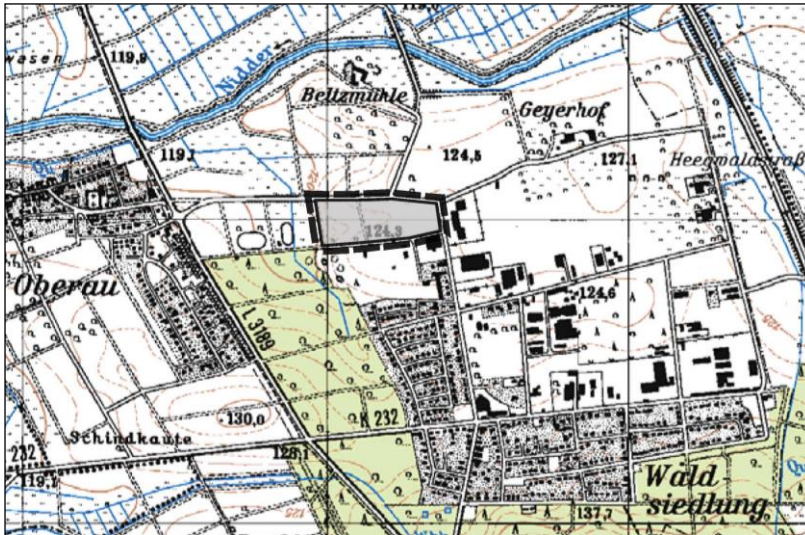


Abb. 1 und 2: Lage Ausschnitt TK 25.000 und Abgrenzung Plangebiet:



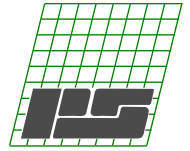


Abb. 3: Luftbildübersicht ohne Maßstab; Grundlage: google earth

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wurde im Jahre 2009 eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ sowie „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Kompensationsfläche“ durchgeführt, welche Anfang 2010 mit der Bekanntmachung rechtswirksam wurde. Die 2. Änd. ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

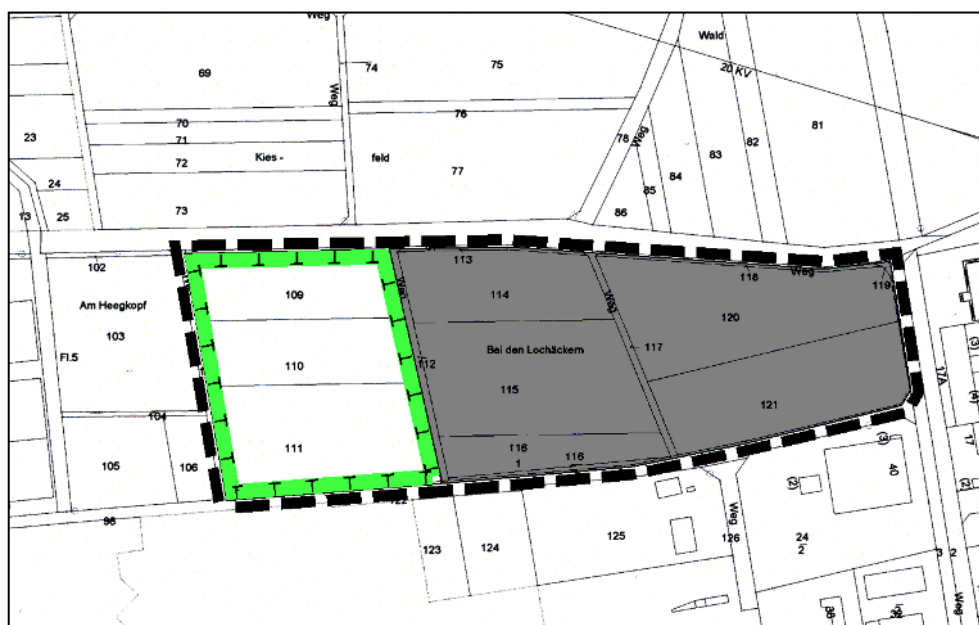
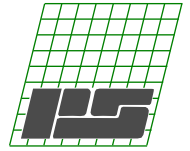


Abb. 4: Ausschnitt rechtswirksamer FNP 2010; unmaßstäblich



2.3 Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessens 2010 (RPS) stellt das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar.



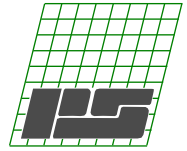
Abb. 5: Ausschnitt Entwurf Regionalplan Südhessen 2010; ohne Maßstab

Da für diesen Bereich seit Ende 2010 eine rechtswirksam genehmigte Änderung des Flächennutzungsplanes vorliegt, erfolgt im Rahmen der laufenden Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen eine entsprechende Anpassung der regionalplanerischen Darstellung. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist mit den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung als vereinbar zu bewerten.

3. Änderungen der Festsetzungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bei den Lochäckern“ enthält folgende Änderungen:

- Wegfall der Gebietskategorie „Gewerbegebiet 2“ mit der entsprechenden maximalen Gebäudeoberkantenfestsetzung von 24m,
- Wegfall der abweichenden Bauweise, welche Gebäudelängen von mehr als 50m ermöglicht hätte,
- Festsetzung von zwei neuen Erschließungsstraßen im Innenbereich,
- Vorschläge für Grundstückseinteilungen.



Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Bei den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen und Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 – 3 BNatSchG Vorgaben für eine insektenschonende Außen- und Verkehrswegebeleuchtung festgesetzt. Bei der Gestaltung von Zäunen wurde eine entsprechende Festsetzung bezgl. der Durchgängigkeit für Kleinlebewesen in die Festsetzungen mit aufgenommen.

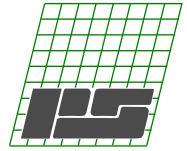
4. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die fachgesetzlichen Belange des Biotop- und Artenschutzes, des vorsorgenden Bodenschutzes und des Wasser- und Immissionsschutzes sowie der Bewertung Altlasten, Altstandort nicht berührt. Bezgl. der Eingriffswirkung ist anzuführen, dass durch den Wegfall einer Gebäude-Höhenfestsetzung von 24m und der abweichenden Bauweise ein geringerer Landschaftsbildeingriff erfolgt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Nachsorgenden und Vorsorgenden Bodenschutz gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

5. Sonstige Hinweise

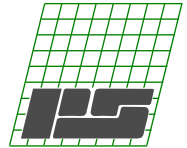
Unter den Hinweisen auf der Plankarte zum Bebauungsplan wurden artenschutzrechtlichen Hinweise, Ausführungen zum Denkmalschutz, Hinweise zur Verwertung von Niederschlagswasser entsprechend den aktuellen gesetzlichen Vorgaben sowie Ausführungen zum nachsorgenden Bodenschutz ergänzend eingefügt.

Auf Anregung des zuständigen Dezernats Abfallwirtschaft West des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden Hinweise bezüglich benachbarter Lagen von immissionsschutzrechtlich genehmigter Abfallentsorgungsanlagen (hier: Bauschuttbrecher und Bauschuttzubereitungsanlage) aufgenommen. Weiter weist das Dezernat Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt auch auf das südlich angrenzende Gewerbegebiet mit den genehmigten Abfallentsorgungsanlagen hin, in dem mit Lärm- und Staubemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen ist und dies bei der Ansiedlung von empfindlichen Gewerbebetrieben zu berücksichtigen ist.



6. Flächenbilanz

Gemeinde Altenstad, Ot. Waldsiedlung, BP Nr. 63 "Bei den Lochäckern", 2 Änderung 18.03.22			
FLÄCHENBILANZ – PLANUNG			
Bauflächen			GESAMT
Gewerbegebiet			31.375,5
Kompensationsflächen			
A			1.271,2
B			15.217,2
C			997,7
Straßenverkehrsflächen			4.368,3
Straßen bes. Zweckbestimmung:			
Landwirtschaftsweg/Radweg			884,7
Trafostation			48,0
GESAMT GELTUNGSBEREICH			54.162,6



Teil II – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

- A Anlass und Aufgabenstellung der Planänderung**
- B Rechtliche Situation**
- C Vorprüfung des Einzelfalls**
- D Abschließende Bewertung**

A Anlass und Aufgabenstellung

Der 2010 in Kraft getretene und im Jahre 2018 geänderte Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Bei den Lochäckern“ im Ortsteil Waldsiedlung erfordert aufgrund einer Änderung der städtebaulichen Zielsetzung für gewerbliche Ansiedlung im Gewerbegebiet des Ortsteils Waldsiedlung Veränderungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Die Gesamtfläche bleibt mit 5,4 ha und damit gegenüber dem Planstand 2010 und 2018 unverändert. Die Planänderungen im Einzelnen:

- ❖ Wegfall einer maximalen Bauhöhe von 24m von gewerblichen Gebäuden und Gebäudelängen von mehr als 50 m
- ❖ Zusätzliche Festsetzung von 2 Erschließungsstraßen, um so über einen kleinteiligeren Gelände-zuschnitt mehrere Kleinbetriebe ansiedeln zu können

B Rechtliche Situation

Die hier zu prüfende Planänderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Da (wie schon im bisherigen Plan) die festgesetzte Grundfläche 2 ha übersteigt, macht die aktuelle Rechtslage trotz der geringen Veränderungen eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß BauGB-Anlage - 2 erforderlich. Ziel ist der Nachweis, dass eine weitergehende Umweltprüfung entbehrlich ist. Zu beurteilen sind in diesem Fall die o.a. aufgezählten Planänderungen.

C Vorprüfung des Einzelfalls

Die Nummerierung entspricht dem Kriterienkatalog in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch. Fallweise wird zwischen Gesamtplan und aktuellen Planänderungen differenziert.

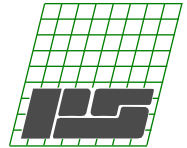
1. Merkmale des Bebauungsplans

1.1 Das Ausmaß in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 (früher § 14b Abs.3) des UVP-Gesetzes setzt:

Einschlägig ist hier § 13a BauGB. Demzufolge wird hier der Grenzwert von 20.000 m² deutlich überschritten.

1.2 Einfluss auf andere Pläne und Programme

Nicht gegeben. Es sind keine Planungen für angrenzende Flächen vorgesehen.



1.3 Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Keine über den üblichen Standard hinausgehenden Überlegungen und Festsetzungen. Da die Verkehrsanbindung nach Westen zur L 3189 erfolgt, ist Wohnbevölkerung nur gering betroffen.

1.4 Berücksichtigung der für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschl. gesundheitsbezogener Probleme

Benachbarte EU-Vogelschutzgebiete (Wetterau), Landschaftsschutzgebiete (Auenverbund Wetterau) und Überschwemmungsgebiete (Nidder) bleiben ausgeklammert.

1.5 Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Nicht gegeben.

2. Merkmale der Auswirkungen des Bebauungsplans

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Gesamter B-Plan: Bedeutsam und dauerhaft wirksam sind die Zunahme der Bodenversiegelung, der Verlust vegetationsfähiger Flächen (Ackerland mit geringer ökologischer Wertigkeit), der Eingriff in das Landschaftsbild und das erhöhte Verkehrsaufkommen.

Planänderungen: Bedeutsam ist der verringerte Landschaftseingriff durch den Wegfall der geplanten Höhenfestsetzung von 24 m h sowie die Vorgabe einer insektenschonenden Beleuchtung.

2.2 Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen

Kumulative Auswirkungen sind wegen Fehlens größerer baulicher Veränderungen im Umfeld nicht gegeben. Grenzüberschreitende Auswirkungen entfallen.

2.3 Risiken für die Umwelt, einschl. der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)

Die Festsetzung als Gewerbegebiet und nicht als Industriegebiet schließt besonders risikobehaftete Vorhaben bzw. solche mit negativen Auswirkungen auf die Planumgebung aus. Auch besondere standortbedingte Umweltrisiken sind nicht gegeben. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird über das Baugenehmigungsverfahren gesichert.

2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

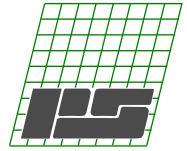
Gesamter B-Plan: Mit der aktuellen Planänderung 2,66 ha Gewerbebaufläche plus 0,34 ha Straßen und Wege. Damit auch unter Berücksichtigung der geplanten Regenwasser-Rückhaltung Negativwirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Vegetation, Fauna, Landschaftsbild und örtliches Klima.

Planänderungen: Veränderung der Versiegelungsfläche und der damit verbundenen Negativwirkungen minimal.

2.5 Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebietes auf Grund besonderer natürlicher Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung jeweils unter Berücksichtigung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Von gewisser Bedeutung sind hier nur besondere natürliche Merkmale:

- ❖ Pseudogley-Boden mit erhöhter Verdichtungsempfindlichkeit.
- ❖ Nähe zu einer Teilfläche des EU-Vogelschutzgebietes „Wetterau“.
- ❖ Nähe zum Überschwemmungsgebiet des Nidder, höhenmäßig z.T. nur wenig oberhalb gelegen.



2.61 bis 2.65 Auswirkungen des Bebauungsplans auf naturschutzrechtliche Schutzflächen

Eine direkte Betroffenheit ist nicht gegeben. Die nordwestlich benachbarte Teilfläche des EU-Vogelschutzgebiets „Wetterau“ ist Brut- und Rastplatz verschiedener VSR-Anhang-I-Vogelarten. Die VSG-Verträglichkeitsprüfung von 2010 führte für diese Vogelarten den Nachweis, dass artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen bei keiner Art gegeben sind. Dabei wurde auch die Positivwirkung der vorgeschalteten Kompensationsfläche berücksichtigt.

Für einen Geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) südwestlich vom Plangebiet und die dort nachgewiesenen Tierarten entstehen laut Umweltbericht von 2010 keine Negativwirkungen. Dies gilt auch für die dort vorkommende FFH-Anhang-II-Art Gelbbauchunke.

Zur Vermeidung von Lichtemissionen setzt der Bebauungsplan insektenschonende Leuchtmittel fest, was sich auch positiv auf die o.a. benachbarten Schutzgebiete auswirken wird.

2.66 Auswirkungen des Bebauungsplans auf wasserrechtliche Schutzflächen

Lage in der qualitativen Schutzzone II des sehr großräumigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Danach sind (hier nicht vorgesehene) Bohrungen und Abgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 20,00 m Tiefe genehmigungspflichtig.

Lage außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Nidder (dieses beginnt erst westlich vom Plangebiet).

2.67 bis 2.69 Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Schutzziele

Keine Auswirkungen bekannt oder absehbar. Denkmalschutzbelange sind nicht berührt.

D Abschließende Bewertung

Die Negativwirkungen entsprechen dem bei Gewerbegebieten Unvermeidbaren. Wohnbevölkerung ist kaum betroffen. Mit Wegfall einer bisher zulässigen Gebäudehöhe von 24m erfolgt eine wesentliche Minderung bezgl. Landschaftsbildeingriff. Da zudem besonders sensible Naturbereiche außerhalb verbleiben und auch indirekt kaum betroffen sind, **lässt sich ein Erfordernis einer weitergehenden Umweltprüfung nicht begründen.**