

BAULEITPLANUNG DER DER STADT HAIGER



UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

zur

1. Änderung des Flächennutzungsplanes, der Stadt Haiger, Gemarkung Niederroßbach

April 2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	2
2.	Einleitung und Beschreibung der geplanten Maßnahme	3
3.	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für die Planbereiche	4
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
5.	Monitoring	5
6.	Zusammenfassung	5

1. Planungsanlass:

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, beschrieben und bewertet werden.

Die im Bauleitplan zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind insbesondere (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

- *...die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- *die Wechselwirkungen zwischen den oben angeführten Belangen, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*

gem. § 1 a BauGB kommen noch die folgenden Belange hinzu:

- *der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß),*
- *die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG).*

Die Inhalte des Umweltberichts sind in einer Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB aufgeführt.

2. Einleitung und Beschreibung der geplanten Maßnahme:

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger, Gemarkung Niederroßbach, soll eine im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesene Fläche zwischen den Stadtteilen Nieder- und Oberroßbach, die bereits gewerblich und zu Wohnzwecken (für den bisherigen Betriebsinhaber) genutzt wird, als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen werden.

Dies entspricht einerseits dem Wunsch des Eigentümers, der die betrieblichen Flächen nicht mehr selbst nutzen möchte, andererseits bietet diese „Abstufung“ zu „gemischter Baufläche“ auch die Möglichkeit zur Schaffung eines Übergangsbereiches zwischen der „Wohnbebauung“ und den „gewerblichen Bauflächen“ an der Grundstraße in Niederroßbach von „Wohnbaufläche“ über „gemischte Baufläche“ hin zu „gewerblicher Baufläche“.

Im künftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roßbachtal“, Gemarkung Oberroßbach, wird die „gemischte Baufläche“ in ihrer Nutzung näher konkretisiert.

(Geplante Festsetzungen im Mischgebiet: Grundflächenzahl = 0,4, Geschossflächenzahl = 0,8, bis 2-geschossig, offene Bauweise)

Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 soll - sofern eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder Teile davon in einem Bauleitplanverfahren, das zeitgleich stattfindet, durchgeführt wird - die Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen als die, welche vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roßbachtal“ ausgehen, werden von der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger nicht hervorgerufen.

Daher werden im folgenden lediglich die für den Geltungsbereich der 1. Änderung relevanten Teile des Umweltberichtes des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßbachtal“, Gemarkungen Ober- und Niederroßbach, beschrieben.

Im Beteiligungsverfahren der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung anzugeben.

Dieses Verfahren wurde mit Schreiben vom 05.12.06 durchgeführt.

Es wurden im Rahmen dieses Verfahrensschrittes folgende umweltrelevante Aspekte zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger, Gemarkung Niederroßbach, vorgetragen:

1. Vermeidung der Immissionsbeeinträchtigung der Schule durch die mögliche gewerbliche Folgenutzung im Mischgebiet.
2. Im Umweltbericht soll auf die Funktion, die Wasserführung und den Zustand der einzelnen Gräben eingegangen werden.

Zu 1.: Einer Immissionsbeeinträchtigung der Schule wird durch die Ausweisung der gemischten Baufläche (gegenüber der bestehenden Ausweisung als Gewerbliche Baufläche) entgegengewirkt, da für Mischgebiete geringere Orientierungswerte für den Beurteilungspegel - nämlich tags 60dB(A) und nachts

45dB(A)- gelten als für Gewerbegebiete (65 bzw. 50dB(A)). Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergibt sich deshalb hier kein Handlungsbedarf.

Zu 2.: Im Geltungsbereich der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger, Gemarkung Niederroßbach, befindet sich lediglich im südlichen Arm des Flurstückes 71/12 eine Grabenverrohrung, die durch ein Durchleitungsrecht gesichert ist, da das Flurstück 71/12 einen privaten Eigentümer hat. Nach Abschluss der Flurbereinigung im Stadtteil Niederroßbach wird das Flurstück 71/12 nicht mehr als separates Flurstück ausgewiesen. Der nördliche Arm des genannten Flurstückes stellt derzeit auch schon faktisch (und laut Kataster) kein Gewässer mehr dar. Der künftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roßbachtal“ sichert die Grabenverrohrung im derzeitigen Flurstück 71/12 (südlicher Teil) durch ein Leitungsrecht in Grabenbreite mit einer beidseitig im Abstand von 3 m verlaufenden Baugrenze.

Weitere umweltrelevante Aspekte wurden im Verfahren nicht vor gebracht bzw. beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und werden im zugehörigen Umweltbericht behandelt.

3. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für die Planbereiche:

Es gibt nur wenige in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind. So wird kein Schutzgebiet für das „Schutzgut Wasser“ beeinträchtigt. Schließlich sind von der Planung auch keine ausgewiesenen oder geplanten Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen, ebenso kein Natura 2000-Gebiet.

Das „Schutzgut Mensch“ und seine Gesundheit betreffend, geht es im vorliegenden Fall vorrangig um die Beurteilung von Lärmimmissionen und deren Auswirkungen. Durch die Ausweisung von „gemischter Baufläche“ an Stelle von „gewerblicher Baufläche“ ergibt sich hinsichtlich der Beurteilung künftiger Vorhaben eine Verringerung der bisher zulässigen Lärmimmissionen.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

Wie bereits mehrfach geschildert, ist die Fläche der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger, Gemarkung Niederroßbach, bereits im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und wird mit einem Wohnhaus (des ehem. Betriebsinhabers) und Betriebsgebäuden bereits gegenwärtig in vollem Umfang baulich genutzt.

Da durch die Planung also keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter (Boden, Klima/Luft, Wasser bzw. Gewässer, Landschaftsbild/Erholung und Flora/Fauna) verursacht wird, erübrigt sich diesbezüglich eine intensivere Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung.

Der Bodenschutzklausel, also dem sparsamen und schonenden Umgang mit dem „Schutzgut Boden“-, wird in besonderem Maße entsprochen, da es sich weitgehend um die städtebauliche Ordnung eines bereits bestehenden und versiegelten Gebietes

handelt und nicht um die gänzliche Neuausweisung auf bislang ungestörten Bodenhorizonten.

Andere Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB, wie z. B. Kultur- oder sonstige Sachgüter etc. werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Somit ist abschließend festzustellen, dass durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen auf die Belange des Umweltschutzes verursacht werden.

Würde das Vorhaben nicht realisiert werden, bliebe der gegenwärtige Umweltzustand erhalten. Dabei bliebe es auch bei dem städtebaulich unbefriedigenden unmittelbaren Nebeneinander von Wohngebiet und Gewerbegebiet, in dem mit 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zumindest theoretisch höhere Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte zulässig wären als zukünftig geplant.

5. Monitoring:

Das gegenwärtig im Mischgebiet vorhandene Wohnhaus ist das Wohnhaus des ehemaligen Betriebsinhabers. Für die Betriebsgebäude wird zur Zeit nach einer Folgenutzung gesucht, die einerseits im Mischgebiet gem. BauNVO zulässig sein muss, andererseits zumindest tlw. eine gewerbliche Nutzung gewährleistet, um dem Charakter des Mischgebietes gerecht zu werden. Seitens der Behörden ist bei künftigen Bauanträgen (einschl. evtl. Nutzungsänderungen) auf den Erhalt der gemischten baulichen Nutzung zu achten.

6. Zusammenfassung:

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde untersucht, ob durch das Vorhaben erhebliche Umwelteinwirkungen auf die Belange des Umweltschutzes verursacht werden. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis bzw. der Prognose, dass das Vorhaben voraussichtlich zu keinen erheblichen Umwelteinwirkungen führen wird. Die empfohlene Monitoring-Maßnahme soll sicherstellen, dass das Nebeneinander von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung im Mischgebiet erhalten bleibt.

Haiger, den 25. April 2014

(Becker-Brück)