

# Bauleitplanung

## Stadt Haiger

**20. Flächennutzungsplan-Änderung  
(Bereich „Mahlwerke Kreuz, Rangier-  
und Abstellplatz“),  
Gemarkung Langenaubach**

**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB  
und  
Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

Endgültige Fassung

### INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I: Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB</b>	<b>3</b>
1. <b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
2. <b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
3. <b>Regionalplan</b>	<b>3</b>
4. <b>Altflächen/Altablagerungen</b>	<b>3</b>
5. <b>Bestand</b>	<b>3</b>
6. <b>Planung</b>	<b>6</b>
7. <b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>7</b>
8. <b>Rechtliches Verfahren</b>	<b>7</b>
<b>Teil II: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 2 BauGB</b>	<b>8</b>
1. <b>Einleitung mit Beschreibung der geplanten Maßnahme</b>	<b>8</b>
2. <b>Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich</b>	<b>9</b>
3. <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>10</b>
4. <b>Monitoring</b>	<b>13</b>
5. <b>Zusammenfassung</b>	<b>13</b>

## Teil I: Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

### 1. **Veranlassung**

Im Geltungsbereich befindet sich im Wesentlichen eine bereits asphaltierte Hoffläche eines bereits ansässigen Industriebetriebes.

Die Hoffläche, rd. 0,72 ha, wurde 2007 asphaltiert und wird bereits als Lkw-Rangier- und Abstellplatz der ansässigen Firma genutzt.

Auch wurden die Flächen der ehemaligen Bahntrasse Haiger Breitscheid, rd. 0,5 ha, die an das Firmengrundstück angrenzen, aufgenommen. Diese Flächen liegen bereits innerhalb der industriell genutzten Flächen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Bahntrasse und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die bauleitplanerische Umwidmung in eine gewerbliche Baufläche ist vorgesehen.

Der B-Plan wird gleichzeitig bearbeitet.

### 2. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Langenaubach in der Flur 3, nördlich eines bereits bebauten Firmengrundstückes. Weiter im Süden befindet sich die bebaute Ortslage.

Die angrenzenden Flächen der ehemaligen Bahnlinie Haiger-Breitscheid wurden ebenfalls aufgenommen.

### 3. **Regionalplan**

Die Flächen sind im Regionalplan 2010 als Bestand der Siedlungsfläche sowie, eine kleine Teilfläche, als Vorranggebiet für die Landwirtschaft eingetragen.

### 4. **Altflächen/Altablagerungen**

Altablagerungen sind gemäß Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden.

### 5. **Bestand**

Der nördliche Bereich besteht aus einer asphaltierten Fläche mit angrenzend vorhandenen bepflanzten Böschungen.

Die Böschungen sind mit Laub- und Nadelgehölzen bepflanzte.

Auch ist eine Gasstation vorhanden.

Die ehemalige Bahntrasse liegt bereits innerhalb des Geltungsbereiches. Die Flächen sind ebenfalls bereits asphaltiert.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche wurde 2007 asphaltiert, s. Kapitel 7.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird auf die Darstellungen des Landschaftsplanes, der 2006 bei der oberen Naturschutzbehörde angezeigt wurde, eingegangen, da gemäß Rechtslage der Ist-Zustand vor der Asphaltierung berücksichtigt werden muss.

Im nachfolgenden Luftbild ist der Bestand ebenfalls gut erkennbar.



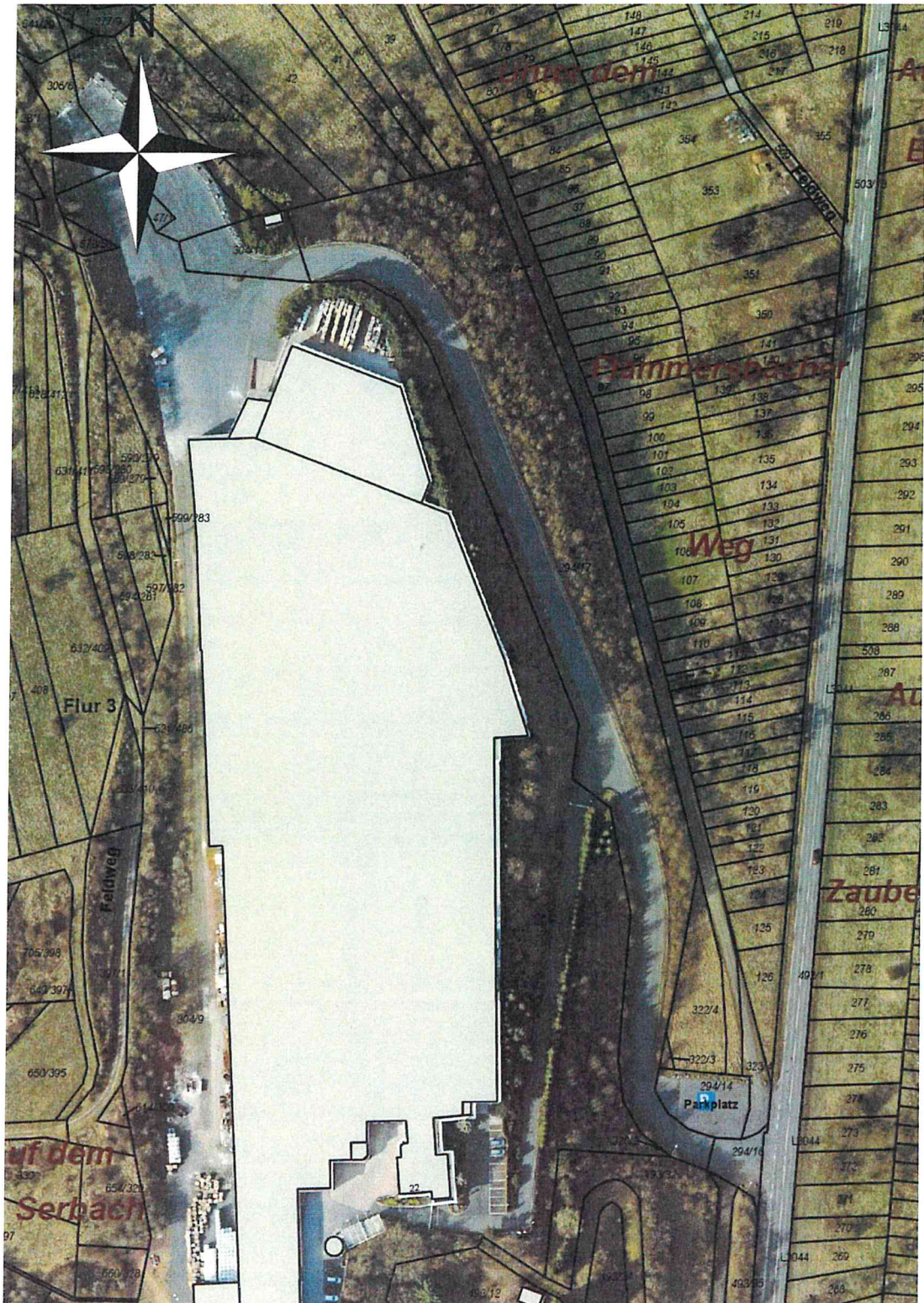


Abb. 1: Luftbild

Die vorhandenen Gehölze bestehen aus Nadelbäumen (Kiefern und Fichten) sowie Laubbäumen.

## 6. Planung

Die Gründe für diese F-Plan-Änderung wurden in dem vorangegangenen Kapitel genannt. In der Flächennutzungsplan-Änderung sind gewerbliche Bauflächen und die Gasstation dargestellt.

Zur Erschließung des Gebietes reichen die vorhandenen Straßen aus. Neue Erschließungsstraßen sind daher nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die Landesstraße L3044 gegeben.

Die gewerbliche Baufläche wird zurzeit von etwa 16 Lkw/Tag angefahren.

Die Wasserversorgung ist gesichert. Der Löschwasserbedarf wird von der bereits ansässigen Firma vorgehalten.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt bereits im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Kanäle gemäß Genehmigungsbescheid vom 27.6.2003 in ein Seitengewässer des Aubachs eingeleitet.

Änderungen sind nicht vorgesehen.

Da durch die Bauleitplanung keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet werden, ändert sich auch die abfließende Menge des Niederschlagswassers nicht.

Ausgleichsflächen müssen in die Flächennutzungsplan-Änderung nicht aufgenommen werden, da nennenswerte zusätzliche Eingriffe nicht vorbereitet werden.

Da durch die Flächennutzungsplan-Änderung und den Bebauungsplan die Voraussetzungen für die bauordnungsrechtliche Genehmigung für die seit 2007 vorhandene Versiegelung geschaffen wird, ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die auf Stufe der verbindlichen Bauleitplanung erstellt wird, von dem Ist-Zustand vor der Asphaltierung auszugehen.

Den Eingriff vor der Asphaltierung hat die Untere Naturschutzbehörde bereits 2008 ermittelt und die ansässige Firma „zur Zahlung einer Ausgleichsabgabe in Höhe von 28.297,50 €“ aufgefordert. Dieser Forderung wurde seitens der Firma nachgekommen.

Bei Festlegung des Betrages wurde die Rodung des vorhandenen Bewuchses (Gebüsche, Hecken und Säume heimischer Arten) sowie die Herstellung der Asphaltfläche einschließlich der Erdarbeiten berücksichtigt.

Gemäß Schreiben des Kreisausschusses, Abteilung Bauen und Umwelt, vom 16.12.2008 erfolgte die Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung:

Es handelte sich um den Biotoptyp Nr. 02.100B "trockene bis frische, saure voll entwickelte Gebüsche, Hecken und Säume heimischer Arten" mit 36 Wertpunkten. Diesem Bestand wurde die Baumaßnahme (Biotoptypen Nrn. 10.510 und 10.520) „völlig versiegelte Flächen“ bzw. „nahezu versiegelte Flächen“, jeweils 3 Wertpunkte, gegenübergestellt.

Der in 2007 vorgenommene Eingriff wurde daher vollständig kompensiert. Seit 2007 wurden keine zusätzlichen Baumaßnahmen vorgenommen.

Auch könnten geeignete Flächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **7. Nachrichtliche Übernahmen**

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von 3 Bergwerksfeldern. Es handelt sich um zwei erloschene Bergwerksfelder und um ein angezeigtes Bergwerksfeld.

Sowohl bei der Planung als auch bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

## **8. Rechtliches Verfahren**

Nach Abschluss der Planungen wird die F-Plan-Änderung gem. § 6 (1) BauGB dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.



## **Teil II: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

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.

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob bzw. in welcher Weise relevante Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden bzw. auf dieser Planungsebene berücksichtigt werden konnten.

Die Darstellung bzw. Nennung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, bilden einerseits eine Grundlage für die Bestandsdarstellung und andererseits einen Bewertungsrahmen für die möglichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Auswirkungsprognose). Neben allgemein formulierten Zielen sind insbesondere im Rahmen der Auswirkungsprognose v. a. solche Ziele von besonderem Interesse, die flächenscharf bzw. überhaupt räumlich darstellbar sind. Darstellungsgrenzen ergeben sich vor allem aus den generalisierenden Festsetzungen.

Für den Bauleitplan verbindlich sind zunächst die Vorgaben des BauGB und die darin enthaltenen Vorgaben hinsichtlich der Beachtung umweltrelevanter Gesichtspunkte, darüber hinaus die diesbezüglichen Aussagen des Regionalplanes Mittelhessen.

Auch etwaige Vorgaben des Landschaftsplanes sind bei der Bearbeitung zu beachten.

Die Vorgaben bzw. Zielaussagen einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sind ebenfalls zu beachten, wie z. B. ...

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- das Hess. Wassergesetz (HWG)
- das Hess. Waldgesetz
- der Landschaftsrahmenplan Mittelhessen
- der Regionalplan Mittelhessen
- das Hess. Straßengesetz (HStrG)

### **1. Einleitung mit Beschreibung der geplanten Maßnahme**

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Langenaubach in der Flur 3, nördlich eines bereits bebauten Firmengrundstückes. Weiter im Süden befindet sich die bebaute Ortslage.

Die Flächen der angrenzenden ehemaligen Bahnlinie Haiger-Breitscheid wurden ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen. Sie liegen bereits innerhalb des industriell genutzten Gebietes.



Durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die bauordnungsrechtliche Genehmigung der bereits 2007 asphaltierten Hoffläche, die bereits als Lkw-Rangier- und Abstellplatz der ansässigen Firma genutzt wird, bauleitplanerisch vorbereitet werden.

Der Geltungsbereich, rund 1,22 ha, wird daher bereits vollständig gewerblich genutzt.

Zeichnerisch sind in der Flächennutzungsplan-Änderung lediglich gewerbliche Bauflächen sowie die vorhandene Gasstation dargestellt.

Der Geltungsbereich ist bereits ausreichend verkehrlich erschlossen: Das Gebiet ist über die Helmut-Kreutz-Straße an die Landesstraße L 3044 angebunden.

Ein Regenwasserkanal ist in der Helmut-Kreutz-Straße verlegt. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß Genehmigungsbescheid vom 27.6.2003 in ein Seitengewässer des Aubaches eingeleitet.

Durch die Planung steigt die abfließende Regenwassermenge nicht an.

Die Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan) schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

## 2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich

Die Flächen sind im Regionalplan 2010 als Bestand der Siedlungsfläche sowie, eine kleine Teilfläche, als Vorranggebiet für die Landwirtschaft eingetragen.

Das Vorranggebiet für die Landwirtschaft, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, wurde 2007 ohne Genehmigung teilweise asphaltiert.

Gemäß Schreiben des Kreisausschusses, Abteilung Bauen und Umwelt, vom 16.12.2008 handelte es sich bei dieser Fläche vor der Asphaltierung um „trockene bis frische, saure voll entwickelte Gebüsche, Hecken und Säume heimischer Arten“

Dies stimmt mit den Darstellungen des Landschaftsplanes auf Stufe des Flächennutzungsplanes überein:

- Karte 3 „Böden“: Braunerden (entspricht dem Boden von etwa 50 % der Gemarkung Haiger)
- Karten 6 „Naturschutz“ und 11 „Restriktionen“: Bedeutende Biotop- und Biotopkomplexe in der freien Flur.
- Karte 10 „Landschaftsbild“: Offene, strukturreiche freie Flur (Feldflur mit Hecken und Feldgehölzen)
- Karte 14 b „Landwirtschaft“: Grünland mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit
- Karte 18 „Realnutzung“: teilweise
  - Brachflächen, nicht verbuscht
  - Gehölze (Baum- und Strauchhecke mit heimischen Arten)
  - Grünland, überwiegend extensiv genutzt

Weitere Informationen enthält der Landschaftsplan nicht.

Schutzgebiete und Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Für den Planbereich gibt es nach jetzigen Gesichtspunkten keine festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Da die 2007 vorgenommenen Asphaltierungen ohne Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange vorgenommen wurden, ist bei Beurteilung der Umweltauswirkungen grundsätzlich vom Ist-Zustand vor der Asphaltierung auszugehen.

Den Eingriff vor der Asphaltierung hat die Untere Naturschutzbehörde bereits 2008 ermittelt und die ansässige Firma „zur Zahlung einer Ausgleichsabgabe in Höhe von 28.297,50 €“ aufgefordert.

Bei Festlegung des Betrages wurde die Rodung des vorhandenen Bewuchses (Gebüsche, Hecken und Säume heimischer Arten) sowie die Herstellung der Asphaltfläche einschließlich der Erdarbeiten berücksichtigt.

Es handelte sich um den Biotoptyp Nr. 02.100B „trockene bis frische, saure voll entwickelte Gebüsche, Hecken und Säume heimischer Arten“ gemäß Kompensationsverordnung. Diesem Bestand wurde die Baumaßnahme (Biotoptypen Nrn. 10.510 und 10.520) „völlig versiegelte Flächen“ bzw. „nahezu versiegelte Flächen“, jeweils 3 Wertpunkte, gegenübergestellt.

Die Umweltauswirkungen der in 2007 vorgenommenen Eingriffe wurden daher vollständig kompensiert. Seit 2007 wurden keine zusätzlichen Baumaßnahmen vorgenommen.

Bei der weiteren Betrachtung der Umwelteinwirkungen kann daher vom Zustand 2007, daher nach der Asphaltierung, ausgegangen werden.

Dies gilt auch für den Artenschutz, der zusätzlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden muss.

Der Artenschutz wurde bei der damaligen Ermittlung der Umweltauswirkungen offensichtlich nicht berücksichtigt. Dies ist aber unerheblich, da der Artenschutz erst seit 2010 immer mehr an Bedeutung gewinnt. Eine der Gründe ist das BNatSchG 2006, welches „nur absichtliche Handlungen der artenschutzrechtlichen Verbotswirkung unterstellte“, siehe „Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren“ von Blessing/Scharmer, 2013.

Das Bundesnaturschutzgesetz wurde im Jahr 2010 neu geregelt.

Da fast der gesamte Geltungsbereich, ohne Berücksichtigung der Böschungen, bereits asphaltiert ist, entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Eingriffe.

Im Bebauungsplan ist der Erhalt der auf den Böschungen vorhandenen Gehölze festgesetzt. Abgängige Nadelgehölze sollen sukzessive durch standortgerechte Laubgehölze ersetzt werden.

Dies wirkt sich auch positiv auf die Artenvielfalt, u. a. Insekten und Kleinvögel, aus, da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschluß bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Negative Auswirkungen für den Artenschutz sind wegen der bereits vorhandenen Befestigungen und dem Erhalt der Gehölze nicht zu erwarten. Die Fällungen sind nur zwischen dem 30. September und dem 1. März eines jeden Jahres zulässig.

Es kann daher durch die Bauleitplanung zu keiner Beeinträchtigung des Artenschutzes kommen, wenn diese Termine eingehalten werden. Die Artenvielfalt wird langfristig durch die sukzessive Ersetzung der Nadelgehölze erhöht, s. unten, und damit die Schutzgüter Tiere und Pflanzen geringfügig gefördert.

Bei dem anstehenden Boden handelt es sich gemäß Landschaftsplan der Stadt Haiger um Braunerde, daher um einen häufig vorkommenden Bodentyp. Dies gilt auch für die Gemarkung Haiger. Braunerde erstreckt sich über etwa 50 % der Gemarkungsfläche. Restriktionen für die Bauleitplanung lassen sich daher hieraus nicht ableiten. Der Boden hat eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit.

Das Schutzgut Boden wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt, da die Maßnahmen bereits 2007 vorgenommen wurden, zusätzliche Versiegelungen nicht ermöglicht werden und der naturschutzrechtliche Ausgleich für die Gehölzrodung und die Versiegelung bereits durch Zahlung erbracht wurde.

Abgängige Nadelgehölze müssen durch standortgerechte Laubgehölze ersetzt werden. Die negativen Auswirkungen, die von Nadelgehölzen ausgehen, zum Beispiel Versäuerung des Bodens, werden reduziert bzw. beseitigt.

Zusätzliche Eingriffe, die über den heutigen Bestand hinausgehen, werden nicht ermöglicht. Die in 2007 vorgenommenen Maßnahmen dienen der Optimierung des Betriebsablaufes. Zusätzliche Verwaltungsgebäude, Straßen oder Ähnliches waren nicht erforderlich.

Da die Erweiterung am Firmenstandort vorgenommen wurde, ist insgesamt der Flächenverbrauch im Vergleich zu einer Erweiterung an einem anderen Standort geringer. Die Bodenschutzklausel § 1 Abs. 2 BauGB ist daher grundsätzlich berücksichtigt.

Das Schutzgut Wasser wurde durch die Rodungen und Asphaltierungen beeinträchtigt, da es nun nicht mehr vor Ort versickern kann. Es wird kanalisiert abgeleitet.

Dies wirkt sich kleinräumig aus.

Auch die Schutzgüter Luft und Klima wurden durch die Maßnahmen in 2007 verändert, da sich die asphaltierten Flächen stärker erwärmen als die ursprünglichen Gehölzflächen. Auch dies wirkt sich nur auf das Kleinklima aus. Kaltluftabflussbahnen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Nennenswerte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht eingetreten, da keine Überbauung der Fläche im Bebauungsplan vorgesehen ist und daher keine Veränderung der Fernwirkung möglich ist.

Die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen.

Eine detailliertere Untersuchung der Schutzgüter ist daher gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da sich die Umweltprüfung nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen muss.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen ebenfalls nicht.

Wenn die Bauleitplanung nicht zum Abschluss gebracht wird und daher die nördliche Teilfläche wieder entsiegelt wird, wird diese Fläche wieder verbuschen, sodass der Zustand von vor 2007 „trockene bis frische, saure voll entwickelte Gebüsche, Hecken und Säume heimischer Arten“ wieder eintritt.

Im Bebauungsplan sind im Bereich der Erweiterungsfläche in 3 Himmelsrichtungen Pflanzflächen zum Erhalt festgesetzt. Diese Bepflanzungen ersetzen teilweise die Funktion der vor 2007 vorhandenen Gehölze und minimieren daher den Eingriff.

Alternativen für die Planung gibt es nicht, da die Flächen des Geltungsbereiches für die bereits ansässige Firma als Rangier- und Abstellplatz genutzt werden sollen und erforderlich sind. Die ehemalige Bahntrasse gewährleistet unter anderem die erforderliche Feuerwehrumfahrung.

Eine Verlagerung ist aus Gründen des Betriebsablaufes nicht möglich.

Im Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende umweltrelevante Anregungen vorgebracht worden:

Im Rahmen des Umweltberichtes ist der Voreingriffszustand, daher der Zustand vor 2007, zu beurteilen und zu bewerten. Die Begründung und der Umweltbericht erfüllen bisher die Anforderungen des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB nicht.

Die Begründung und der Umweltbericht wurden umfassend überarbeitet bzw. ergänzt.

Im Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine umweltrelevanten Anregungen vorgebracht.

#### 4. Monitoring

Es gibt keine Überwachungs-Aspekte.

#### 5. Zusammenfassung

Im Wesentlichen wird durch die Flächennutzungsplan-Änderung und den zeitgleich bearbeiteten Bebauungsplan lediglich die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die bereits vorgenommenen flächigen Asphaltierungen bauleitplanerisch vorbereitet. Dies gilt auch für die im Geltungsbereich liegende ehemalige Bahntrasse.

Die Eingriffe durch die Rodungen und die Asphaltierungen wurden in 2008 von der unteren Naturschutzbehörde nach der Kompensationsverordnung bilanziert. Der für die Eingriffe ermittelte Ausgleichsbetrag wurde durch die ansässige Firma bezahlt. Weitere wesentliche Eingriffe werden durch die Bauleitplanung nicht vorbereitet. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Der Artenschutz ist ebenfalls nicht betroffen.

Aus umweltrelevanter Sicht bestehen keine Bedenken.

05.10.2016

.....  
(Bürgermeister)

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

