

# Bauleitplanung

## Stadt Haiger

### 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Kalteiche, 3. Abschnitt“, Gemarkung Haigerseelbach

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



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

### **1. Veranlassung**

Der Bebauungsplan „Kalteiche, 1. Bauabschnitt“ mit zeitgleich bearbeiteter Flächennutzungsplan-Änderung wurde am 09.02.2001 rechtskräftig.

Ein zweiter, aber relativ kleiner Bauabschnitt des Gebietes Kalteiche wurde 2009 wegen des ungebrochen hohen Bedarfes und der enormen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken rechtskräftig.

Durch diese Erweiterung konnten einigen Firmen, die bereits am östlichen Geltungsbereichsrand des Bebauungsplanes „Kalteiche, 1. Bauabschnitt“, ansässig sind, zusätzliche Flächen, daher für die firmeneigene Erweiterung, zur Verfügung gestellt werden.

Nunmehr sind alle größeren Flächen vergeben, es stehen nur noch ganz wenige kleinere Flächen für Firmenansiedlungen zur Verfügung, s. Karte „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Bestand (Regionalplan)“ mit Darstellung „verkauft/ verfügbar“.

Für die 3 freien Flächen konnten noch keine Käufer gefunden werden, da Größe bzw. Zuschnitt nicht in das jeweilige Firmenkonzept passten. Da es sich um keine zusammenhängenden Flächen handelt, besteht auch keine Möglichkeit, durch Neuordnung der Grundstücke den Gewerbetreibenden zu helfen.

Außerhalb des Industriegebietes Kalteiche besitzt die Stadt ebenfalls keine weiteren freien gewerblichen Bauflächen.

Zwei Grundstücke, in rechtskräftigen Bebauungsplänen gelegen, sind an ein international tätiges Logistikunternehmen sowie an ein in der Stadt Haiger bereits ansässiges Baustoffunternehmen, welches umsiedeln will, vergeben worden.

In Haiger besteht allerdings zusätzlich zu den normalen Nachfragen ein weiterer „gewerblicher“ Bedarf. Dies begründet sich auch in der Umzonung und somit Aufgabe der „Gewerbeflächen“ des ehemaligen Küchenherstellers „Format“, in der Kernstadt gelegen. Diese soll hauptsächlich in großflächigen Einzelhandel umgezont werden, daher teilweise wird aus Gewerbe- eine Sonderbaufläche. Ein entsprechender Abweichungsantrag der Stadt Haiger wurde bereits am 24.05.2012 durch den Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung einstimmig beschlossen und somit genehmigt.

Diese gewerblichen Flächen, ehem. Format, werden daher nun in Sonderbauflächen umgewidmet. Der Verlust von Gewerbeflächen wird u.a. im 3. Bauabschnitt Kalteiche ausgeglichen.

Die wöchentlichen Anfragen nach gewerblichen Bauflächen muss die Stadt abschlägig wegen fehlender Flächen beantworten.

Zurzeit liegen folgende Anfragen vor:

Im Osten:	Wald (teilweise in Flur 12 und 13) sowie landwirtschaftliche Flächen
Im Südwesten:	Bundesstraße B 54, dahinter Einmündung der Autobahnzufahrt BAB A 45 auf die B 54, sowie landwirtschaftliche Flächen, Wirtschaftswege und Sportplatz

### 3. Regionalplan

Die Flächen sind im Regionalplan 2010 teilweise als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ und teilweise als Vorranggebiet für Forstwirtschaft gekennzeichnet. Das Vorranggebiet für die Forstwirtschaft ist darüber hinaus als Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen kartiert.

Da die Flächen nur teilweise als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ im Regionalplan dargestellt sind, erfolgte bereits im September 2010 mit dem Regierungspräsidium, Obere Landesplanungsbehörde, eine Abstimmung, da der Regionalplan 2010 zu diesem Zeitpunkt bereits zur Feststellung bei der Landesregierung vorlag und eine Korrektur daher nicht mehr möglich war.

### 4. Altflächen/Altablagerungen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

Das Regierungspräsidium hat mit Schreiben vom 8.5.2017 mitgeteilt, dass am Rande des Geltungsbereiches eine sanierte Altfläche vorhanden ist. Es handelt sich um Motorölaustritt aus einem Polizeifahrzeug am 22.2.2012. Sie befindet sich auf dem Feldweg (Flur 12) zwischen den Flurstücken 016 und 017, Schlüssel-Nummer: 532.011.060-000.054.

Altablagerungen sind gem. Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.

### 5. Bestand

In folgender Abbildung wurde das Luftbild mit der Planung überlagert, damit die örtliche Situation besser beurteilt werden kann.

Es ist erkennbar, dass Waldflächen sowohl innerhalb und direkt angrenzend des Geltungsbereiches liegen.

Die naturräumliche Situation und die natürlichen Grundlagen wurden im Fauna-Flora-Gutachten aufgezeigt, siehe Anlage und Umweltbericht

Folgende Leistungen wurden erbracht:

Biotoptypenkartierung:

Die Biotoptypen wurden einschließlich der Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-RL wurden ermittelt. Die Vorbelastungen und Konflikte kartographisch dargestellt.

Insgesamt wurden 6 Begehungen zur Feststellung der Betroffenheit von Fledermäusen durchgeführt.

Die Betroffenheit wurde auch für die Wildkatze, die Haselmaus, Vögel und Reptilien ermittelt.

Im Geltungsbereich des Industriegebietes sind u.a. Buchenmischwälder, Eichenmischwälder, Nadelwälder, landwirtschaftliche Flächen und Wiesenbrachen vorhanden.

Für den Bebauungsplan wurde zusätzlich eine spezielle Artenschutzprüfung erbracht:

Für folgende Arten wurde im Anschluss an die Vorprüfung eine ausführliche einzelfallbezogene Artenschutzprüfung durchgeführt:

Zwergfledermaus, Grünfink, Waldbaumläufer, Ringeltaube, Buntspecht, Goldammer, Rotkehlchen, Trauerschnäpper, Buchfink, Bachstelze, Blaumeise, Kohlmeise, Haussperling, Hausrotschwanz, Zilpzalp, Fitis, Heckenbraunelle, Gimpel, Wintergoldhähnchen, Kleiber, Star, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Zaunkönig, Amsel, Singdrossel, Wacholderdrossel und Misteldrossel

Gemäß der Artenschutzprüfung sind insgesamt 6 Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen erforderlich.

Auch müssen 8 CEF Maßnahmen für den Ersatz der wegfallenden Quartiere vorgenommen werden.

Für weitere Arten konnte bereits nach der Vorprüfung sicher belegt werden, dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten wird

Abschließend wird in der Artenschutzprüfung festgehalten, dass für keine Art eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden muss

Für die Flächennutzungsplan-Änderung hat die spezielle Artenschutzprüfung nur informativen Charakter. Maßnahmen sind auf Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Die Flächen liegen weder im Landschafts- noch im Wasserschutzgebiet.

Risiko und müssen durch geeignete Maßnahmen bautechnischer Art hinsichtlich der zu errichtenden Gebäude sowie hinsichtlich der Einrichtung der Betriebe solche Immissionen kompensieren. Entsprechende Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Ausgleichsflächen müssen in die Flächennutzungsplan-Änderung nicht aufgenommen werden, da geeignete Flächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Die gewerblichen Bauflächen liegen teilweise im Wald, s. Abb. in Kapitel 5. Die Waldflächen, rund 2,6 ha, sind im Bestands- und Konfliktplan dargestellt. Es handelt sich um rd. 0,5 ha Laub-, rd. 1,2 ha Nadel- und rd. 0,9 ha Mischwälder.

Hessen-Forst hat mit Schreiben vom 12.5.2017 mitgeteilt, welche Flächen als Wald zu beurteilen sind. Dies sind:

- In der Flur 14 die Flurstücke 7 und 7/3
- In der Flur 13 die Flurstücke 1 bis 4, 5/2, 6/2
- In der Flur 13 die Flurstücke 93/24 und 92/24 abzügl. der Gebäudegrundfläche
- In der Flur 13 die Flurstücke 23/1, 23/2 abzügl. Gebäudegrundfläche und die 23/3
- In der Flur 13 die Flurstücke 25/0 bis einschl. 29/0, die 32/0 und 33/0, die 34/0 bis einschl. 39/0 weiter die 75/0 und die 87/2 teilweise.

Diese Flächen wären insgesamt 7,2 ha groß

Auch grenzt der Geltungsbereich auf einer Länge von insgesamt 313 m an Nadel- oder Mischwaldflächen an, s. Abb. in Kapitel 5. Diese Bereiche wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Diese 1,3 ha großen Flächen sollen als Waldrand aufgebaut werden.

Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Geeignete Waldersatzflächen konnten bisher nicht aufgezeigt werden. Die Suche nach diesen Flächen gestaltet sich schwierig, da in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen gemäß Regionalplan eine Aufforstung unterbleiben soll. Jedoch liegt fast die gesamte Gemarkung von Haiger und ihrer Stadtteile in Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen.

Weitere Restriktionen wie Natura 2000-Gebiete, hohe ökologische Wertigkeit von Flächen und Erhalt des Landschaftsbildes reduzieren darüber hinaus die Möglichkeiten. Landwirtschaftliche Flächen sollen ebenfalls nicht in Anspruch genommen werden.

Auch ist zu beachten, dass gemäß dem Grundsatzziel des Regionalplanes in waldreichen Gebieten, zu der Haiger zählt, die Vergrößerung des Waldanteiles unterbleiben soll. Zurzeit nehmen jedoch durch normale Sukzession die Waldflächen in Haiger zu.

Die Wald-Aufforstungsflächen, die in den Gemarkungen Niederroßbach und Langenaubach im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind, sind bereits dem rechtskräftigen Industrie- und Gewerbegebiet „Kalteiche“ (1. Bauabschnitt) zu-

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

### Teil II: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, 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.

In zeitlich nachfolgenden oder sogar gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie § 14f Abs. 3 UVPg die Umweltprüfungen auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits einer Umweltprüfung unterzogen worden sind.

Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes „Kalteiche, 3. Abschnitt“ gemäß dieser Abschichtungsregelung verwiesen.

Zusätzliche umweltrelevante Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange liegen gegenüber der verbindlichen Bauleitplanung für diese Flächennutzungsplan-Änderung nicht vor.

21.06.2017

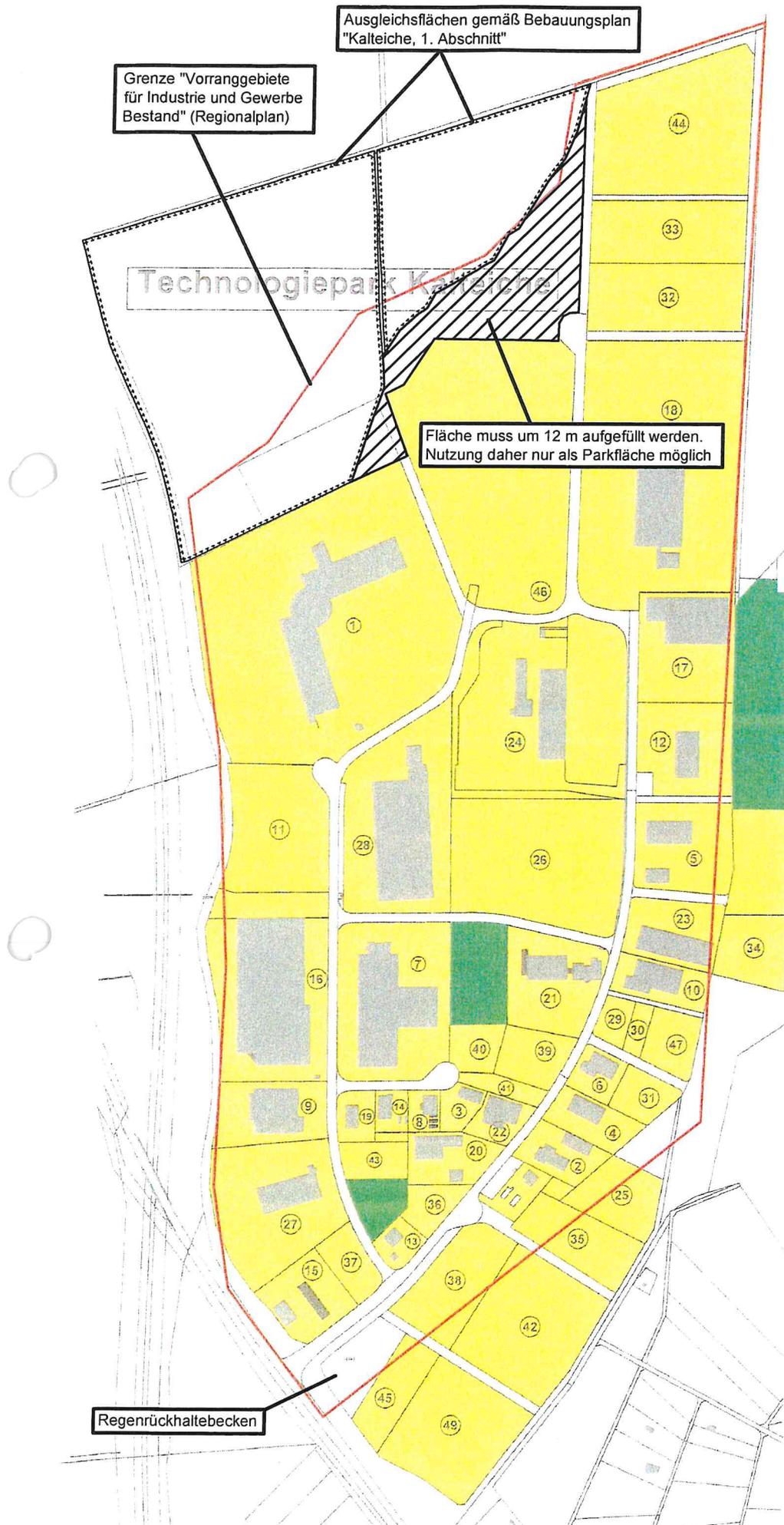
.....  
(Bürgermeister)  
(Mario Schramm)

#### INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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



Karte „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Bestand“ (Regionalplan)  
mit Darstellung „verkauft/ verfügbar“



INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

