

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“

Ziel und Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Südosten von Ehringshausen und umfasst im Wesentlichen das ehemalige Firmengelände der Omniplast Deutschland GmbH zuzüglich angrenzender Arrondierungsflächen. Die Omniplast Deutschland GmbH produzierte seit den 1950er Jahren Kunststoffrohrsysteme für Frisch- und Abwasser, die weltweit vertrieben wurden. Das Unternehmen hatte Anfang 2020 Insolvenz angemeldet und den Betrieb eingestellt. Seit der Betriebsaufgabe liegt das Gelände brach.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ehringshausen stellt das Plangebiet inkl. der Arrondierungsflächen bereits als „Gewerbliche Baufläche - Bestand/ Planung“ dar und auch im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist die Fläche als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Bestand“ ausgewiesen.

Der größte Teil des durch Bebauung und befestigte Flächen geprägten Areals ist ohne planerische Feinsteuerung durch einen Bebauungsplan entstanden. Bauvorhaben wurden in der Vergangenheit nach § 34 oder § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt. Lediglich für den östlichen Teil des Plangebietes, der überwiegend noch nicht bebaut ist, besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ der hier ein Industriegebiet ausweist.

Die Gießener Grekon 1 GmbH beabsichtigt nun, in Abstimmung mit der Gemeinde Ehringshausen, das gesamte Areal planerisch zu ordnen, um einheitliche und klare Voraussetzungen für eine Vermarktung eines modernen Gewerbe-/Industriegebiet zu schaffen.

Um einen verträglichen Übergang zum wohnbaulich geprägten Siedlungsrand im Westen des Plangebietes zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan i.S. des sog. „Trennungssatz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gegliedert werden, damit störenden Auswirkungen bereits durch eine entsprechende Baugebietsgliederung vorgebeugt wird.

Darüber hinaus wurden im Ursprungsbebauungsplan auch zahlreiche externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, welche sich zwischen Ehringshausen und der A 45 im Norden in der Feldflur verteilen. Die festgesetzten Maßnahmen wurden bislang überwiegend nicht umgesetzt. Insofern wurde das gesamte Ausgleichskonzept im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung überprüft und sofern erforderlich, neu geordnet. In diesem Zuge soll auch die flächenhafte Festsetzung in Form von zahlreichen räumlichen Teil-Geltungsbereichen entfallen. Stattdessen soll künftig die neue Ausgleichskonzeption durch städtebauliche Verträge nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesichert werden. Hierdurch ergibt sich zusätzlich auch eine bessere Steuerungsmöglichkeit innerhalb der Ausgleichsflächen.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen hat daher in ihrer Sitzung am 10.09.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ im Kernort beschlossen.

Berücksichtigung von Umweltbelangen

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung wurde gem. § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht erstellt, um mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zu überprüfen. Diese Überprüfung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte mit Hilfe fachspezifischer Ausarbeitungen, so dass hinreichend genaue Aussagen bezüglich der Beeinträchtigungen getroffen werden konnten.

Zur fachlich fundierten Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde eine Schallimmissionsberechnung auf Grundlage von Emissionskontingenten beauftragt, die im Ergebnis zu einer Gliederung des Gebietes führte, die den Anforderungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) entspricht.

Aufgrund der gem. Regionalplan zugewiesenen besonderen Klimafunktion des Planungsraums sowie der geplanten Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen im östlichen Teilbereich wurde im Vorfeld ein Klimagutachten beauftragt und den Planungsunterlagen als Anlage beigelegt.

Von den vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen werden folgende in die Festsetzung aufgenommen:

- Begrenzung des Versiegelungsgrads,
- Bepflanzung von Stellplatzflächen mit Großgrün,
- wasserdurchlässige Gestaltung von Fußwegen und Stellplatzflächen,
- Festsetzung zur Grüngestaltung der Freiflächen und anteilige Überstellung dieser mit Gehölzen,
- Fassadenbegrünung,
- anteilige Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen,
- Verzicht auf Hochbebauung im Teilbereich GI 3. Darüber hinaus sind dort nur wasserdurchlässige, mit Großgrün zu bepflanzende Stellplätze zulässig, so dass die im Gutachten zugrunde gelegten Zulässigkeiten reduziert und damit eine weitere Verbesserung der klimatischen Situation erreicht wird,
- Hinweis auf die Verwendung von Belägen/ Farbtönen mit einem Hellbezugswert < 70.

Unter Berücksichtigung dieser Minderungsmaßnahmen kommt das Klimagutachten zu dem Fazit, dass die Planung klimaverträglich gestaltet werden kann.

Zur fachlichen Klärung, ob gem. den Anforderungen des § 1a (3) BauGB der Umsetzung der Bauleitplanung keine absehbaren unausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen, wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine „Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ durchgeführt, die als Anlage der Umweltprüfung beigelegt ist.

Die Hauptkartierung erstreckte sich über die Vegetationsperiode 2021. Im Sommer 2020 wurde eine Vorerkundung, und im Jahr 2022 wurden eine Ergänzungskartierung und Nachkontrollen durchgeführt. Bewertet wurden die Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie die erkennbare Artenausstattung. Die Abgrenzung von Biotoptypen folgt der KompensationsV des Landes Hessen in der aktuellen Fassung.

Ergebnis Biotopschutz

Ein gesetzlicher Biotopschutz nach § 30 BNatSchG (§ 13 HAGBNatSchG) greift nicht für den Bachlauf im Osten und die eingeschlossenen Obstbaumgruppen. Diese Strukturen erfüllen nicht die Schwellenwerte.

Für die benachbarten EU-NATURA 2000-Gebiete sind Wirkungsprognosen zu erstellen (s.u.).

In den südöstlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ist eine Magerwiese eingeschlossen. Diese erfüllt nach den Kriterien der HLBK aufgrund des Nutzungszustands und der Anzahl und Verteilung charakterisierender Magerkeitseiger die Anforderungen an den EU-Lebensraumtyp LRT 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“. Der Lebensraumtyp ist überall stark rückläufig und deshalb vorrangig zu erhalten.

Da eine bauliche Inanspruchnahme unumgänglich ist, wurde eine biotopschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beantragt. Mit Bescheid vom 30.11.2022 (Az.: 26/2022-NEB-08-003) wurde die Ausnahmegenehmigung erteilt.

Gesetzlicher Artenschutz

Die meisten nachgewiesenen Arten stellen keine grundlegenden Risiken für die Planumsetzung dar. Grundsätzlich reicht eine zeitlich begrenzte Rücksichtnahme im Fall eines tatsächlichen Brutgeschehens aus, um eine Durchführung des Planungsrechts zu ermöglichen.

Für die Rauchschnalbe wurde durch den Betreiber der Halle bereits Anfang 2022 ein Managementplan zur Brutplatzverlagerung in eine benachbarte Landwirtschaftshalle entwickelt. Dieser befindet sich derzeit in der Umsetzung, die Grundlage bildet eine artenschutzrechtliche Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die zuständige Naturschutzbehörde beim Kreis-ausschuss des Lahn-Dill-Kreises. Es handelt sich um ein vorgelagertes Verfahren, so dass der Bebauungsplan nicht mehr mit den Risiken einer Rauchschnalbenkolonie belastet werden musste.

Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

Der weitaus größte Teil des Bebauungsplans ist bereits vollständig bebaut und insofern nicht eingriffsrelevant. Der östliche, überwiegend noch unbebaute Teil des Plangebietes ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst. Die darin planerisch vorbereiteten Eingriffe wurden durch Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich planerisch kompensiert.

Eingriffsrelevant ist lediglich eine rd. 0,3 ha große Teilfläche im Süden, die bislang noch nicht überplant war und aktuell dem Außenbereich zuzuordnen ist. Für die durch den vorliegenden Bebauungsplan planerisch vorbereiteten Eingriffe wurde, in Anlehnung an die Kompensationsverordnung des Landes Hessen, ein Ausgleichsdefizit von – 42.350 Biotopwertpunkten bilanziert. Dieses Defizit soll durch Nutzungsextensivierung einer rd. 0,2 ha großen Teilfläche der Flurstücke 47 und 48 (Gemarkung Ehringshausen, Flur 23) ausgeglichen werden. Die Sicherung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Die Umweltprüfung kommt zusammenfassend zu folgender Einschätzung:

Übergeordnete Ziele stehen der Verwirklichung der Planung nicht entgegen, Konflikte bewegen sich nach Einbeziehung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsgebote im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind in der Planumsetzung überwindbar.

Die Erheblichkeit der Planung wird in Bezug auf Biologische Vielfalt, Boden und Landschaft mit geringflächigen Auswirkungen verbunden sein, verbleibende Eingriffe können vollständig abgeleistet werden.

Verfahrensablauf

Im Zeitraum vom 25.05.2021 bis einschließlich 02.07.2021 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden im Wesentlichen folgende Anpassungen vorgenommen:

- Erstellung eines vollständigen Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung und FFH-Vorprüfung.
- Die Eingrünung des Gewerbestandorts wurde entlang der Westflanke des südlichen GI 3 zulasten von Bauflächen ergänzt.
- Aufgrund der im Westen des ehem. Omniplastareals aktuell laufenden Planungen zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes wurde der Verlauf der Geltungsbereichsgrenze im Westen an die aktuelle Konzeption des Nahversorgungsstandortes angepasst und in der vorliegenden Bebauungsplanänderung deutlich zurückgenommen. Dadurch ist ein bislang als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzter Abschnitt entfallen, so dass die vorliegende Bebauungsplanänderung ausschließlich den Gebietstyp „Industriegebiet“, unterteilt in 3 Abschnitte, beinhaltet.
- Im Bereich der Bahnstrecke wurden auf Grundlage der Stellungnahme der DB Netz AG zwei Bahnparzellen aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
- Der gesamte Böschungsbewuchs im gesamten Verlauf der Bahnstrecke als stadtgestalterisch markantes Gliederungselement, als „zu erhaltend“ festgesetzt. Damit wird der Abstand des Industriegebietes zur Bahn auf den aktuellen faktischen Bestand begrenzt und das trennende/gliedernde Element „Böschungsbewuchs“, auch unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen, dauerhaft erhalten.
- Hessen Forst hat darauf hingewiesen, dass die Erreichbarkeit der im Süden befindlichen Waldflächen für den Forstbetrieb über die angrenzenden Wege gewährleistet bleiben muss. Die künftige Wegeführung für den Forstbetrieb wurde zwischenzeitlich mit Hessen Forst und dem Revierförster abgestimmt und betrifft nun nicht mehr die Flächen im Bebauungsplan.
- Die bislang bereits bestehende Durchquerung des Plangebietes durch einen Wirtschaftsweg wird im Verlauf geringfügig geändert und durch flächenhafte Festsetzung im Bebauungsplan langfristig gesichert.
- In diesem Zuge erfolgt eine Neuordnung der Gebietskonzeption im Südosten. Der Verlauf des Wirtschaftsweges bildet künftig auch die Grenze der überbaubaren Flächen im Teilbereich GI 3. Südlich des Wirtschaftsweges ist künftig nur noch eine terrassierte, intensiv zu begrünende Stellplatzfläche festgesetzt, die sich an der bestehenden Topographie orientiert und damit deutlich höher liegt (rd. 11m), als das nördlich des Wirtschaftsweges angrenzenden Baufeld. Hierdurch wird zukünftig eine Hochbebauung ausgeschlossen und damit auch massiven Einschnitten in den Untergrund sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds begegnet (Hessen Forst, NABU, Naturschutzverbände und Naturschutzring Ehringshausen).
- Die Festsetzung zur Höhenkonzeption wurde wie folgt überarbeitet: Im Planentwurf werden die Bestandshöhen als Hintergrundinformation eingeblendet und die künftigen Geländehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als „Geländeoberfläche“ gem. § 2 Abs. 6 Hess. Bauordnung (HBO) festgelegt (Lahn-Dill-Kreis - Bauaufsicht).

Die zulässigen Gebäudehöhen werden, gegliedert in drei Teilbereiche, in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Demnach sind in den mit „A“ und „B“ gekennzeichneten Bereichen absolute Gebäudehöhen zwischen 15 – 20 m (über künftigem Gelände) und im Teilbereich „C“ bis zu 33 m (im nördlichen Abschnitt) zulässig.

- Es wurden die aktualisierten Informationen zu Altlasten / Altablagerungen im Plangebiet in die Entwurfsunterlagen nachrichtlich eingearbeitet (Lahn-Dill-Kreis - Bauaufsicht, Regierungspräsidium Gießen - Nachsorgender Bodenschutz).
- Der Verlauf der Ferngasleitung inkl. des 10m breiten Schutzstreifens wird im Bebauungsplan im Bestand übernommen. Die Baugrenzen werden daran angelehnt. Damit wird klargestellt, dass eine Überbauung des Schutzstreifens nicht zulässig ist. Gleichzeitig erfolgt dadurch auch eine Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen im Südwesten (PLEdoc GmbH).
- Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets (LSG, vgl. Bestandsplan) wurden entsprechend der Stellungnahmen der Unteren (Lahn-Dill-Kreis) und Oberen (Regierungspräsidium Gießen) Naturschutzbehörden aktualisiert: Im Jahr 2009 erfolgte die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“ und das Plangebiet liegt danach nicht mehr innerhalb des LSG.
- Der heute zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählende bzw. ein nach FFH-Richtlinie geschützter Lebensraumtyp (LRT Magere Flachland-Mähwiese) wurde als zu schützend in den Unterlagen herausgestellt.
- Aufnahme zahlreicher Hinweise an die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebene.
-

Im Zeitraum vom 10.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Auf eine weitere Verlängerung der Auslegung i.S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde verzichtet, da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren kein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der Auslegungsdauer erfordert hätte, zutage getreten ist.

Im Rahmen dieser Verfahren sind keine, über die im frühzeitigen Verfahren bereits vorgetragenen Hinweise und Anregungen, eingegangen.

Hinweise zu nicht abwägbaren Sachverhalten wurden nicht vorgetragen. Substantielle Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgetragen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen hat daher in ihrer Sitzung am 27.04.2023 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, den Bebauungsplan Nr. 13 / 1. Änderung „Vorm Kreuz, Unterm Haingraben, Oberm Weg“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.