

# GEMEINDE DIPPERZ, ORTSTEIL DIPPERZ

## 6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „GEWERBEGEBIET NR. 2 WISSELSRODER STRASSE“

### BEGRÜNDUNG

Vorentwurf 01.08.2023, Wienröder Stadt Land Regional

#### 1 Planungserfordernis

Die Anpassung der Bauleitplanung ist für die Ansiedlung eines Netto-Marktes im Geltungsbereich erforderlich. Die Gemeindevertretung Dipperz beschloss daher am 13.07.2023, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Nr. 2 Wisselsroder Straße“ aufzustellen.

#### 2 Planungsgebiet

Lage und Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung entsprechen dem Flurstück 25/6, Flur 16 im Gewerbegebiet an der Wisselsroder Straße, Gemarkung Dipperz.

Im Regionalplan Nordhessen ist Gewerbegebiet ohne Einzelhandel ausgewiesen. Die Zulässigkeit einer Abweichung zugunsten der Einzelhandelsansiedlung wird beantragt.

#### 3 Änderung

Im Gewerbegebiet wird die Ansiedlung von Einzelhandel ermöglicht. Zulässig wird der Lebensmitteleinzelhandel auf 799 qm Verkaufsfläche. Auf die "Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines NETTO-Lebensmitteldiscounters ... " (07/2023, Stadt + Handel Beckmann + Föhler Stadtplaner GmbH, s. Anhang) wird hingewiesen.

#### 4 Festsetzungen

Die Senkung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl auf GRZ / GFZ 0,2 entspricht der regionalplanerischen Vorgabe, die Zulässigkeit von Lebensmittel-Einzelhandel auf die benötigten baulichen Anlagen für einen nicht großflächigen Einzelhandel zu beschränken. Unterstützt werden die Bestrebungen, den bisher möglichen, intensiven Eingriff durch klassisches Gewerbegebiet abzumildern, durch städtebauliche Einschränkung des Baufeststellers.

#### 5 Umweltbericht

##### 5.1 Einleitung

##### 5.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Im Gewerbegebiet wird durch die Bebauungsplanänderung die Ansiedlung von Einzelhandel ermöglicht, indem der bisherige Ausschluss von Einzelhandel in den Festsetzungen entfällt. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das betr. Grundstück in einer Größe von ca. 7.150 qm.

##### 5.1.2 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Der vorliegende Umweltbericht ist in der Beurteilung der Auswirkungen der im Bauleitplan fixierten Siedlungs-/Infrastrukturentwicklung an den in den Fachgesetzen dargestellten umweltgesetzlichen Zielen und Vorgaben und den nachfolgenden übergeordneten raumordnerischen Zielvorgaben und Fachplanungen orientiert.

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Gesetz	Relevante Ziele Umweltprüfung/Landschaftsplanung
Baugesetzbuch (BauGB)	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten

	Bodennutzung, Sicherung einer menschen- würdigen Umwelt, sparsamer / schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung/Innenentwicklung, Vermeidung erheb. Beeintr. des Landschaftsbildes + Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), erg. durch Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz(HABNatSchG)	Schutz, Pflege + Entwicklung von Natur + Landschaft Erhalt, Schutz gesetzlich geschützter Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz), Prüfung Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten, Eingriffsregelung
Gesetz z. Schutz v. schädli. Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinig., Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BlmSchG)	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität
Gesetz z. Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur San. von Altlasten (BBodSchG), erg. d. Hess. Gesetz z. Ausführung des Bundes-Bodenschutzges. und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG)	Sicherung ökolog. Leistungsfähigkeit der Böden, Erhalt der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung von Altlasten
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG), ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	Sicherung Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung v. Gewässern, Einhaltung von Gewässerrandstreifen, Niederschlagsversickerung, Überschwemmungsschutz, Erhalt Qualität des Grundwassers

In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Regionalplan Nordhessen (2009): Es bestehen die regionalplanerischen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Innerhalb der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt.

## 5.2 Standort

Lage und Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung entsprechen dem Flurstück 25/6, Flur 16 im Gewerbegebiet an der Wisselsroder Straße, Gemarkung Dipperz in einer Größe von ca. 7.150 qm. Die ebene Planungsfläche liegt in der Gemeinde Dipperz südwestlich des Ortsteils Dipperz in einer Höhenlage zwischen von etwa 370 m über NHN.

Das Planungsgebiet ist unbebaut und unterliegt aktuell den Festsetzungen eines Gewerbegebietes. Potentielle natürliche Vegetation / Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope s. Bebauungsplan Nr. 13, 3. Änderung + Erweiterung.

## 5.3 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen

### 5.3.1 Fläche

Zustand Im Planungsgebiet ist bisher auf ca. 7.150 qm eine gewerbliche Bebauung mit GRZ 0,6 zulässig, was einem ermöglichten Versiegelungsgrad von 90% entspräche (GRZ II).

Auswirkungen Bei der Neufestsetzung bzw. Umsetzung des Bauvorhabens wird der ursprünglich zulässige Versiegelungsgrad nicht erreicht, sodass eine positive Entwicklung eintritt.

### 5.3.2 Geologie, Böden

Zustand Nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) ist der Bodenschutz in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen. Gemäß § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Generell kommt Böden aufgrund ihrer Eigenschaften und den daraus resultierenden Funktionen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu (Regelungs- und Speicherfunktion, Lebensgrundlage und Lebensraumfunktion, Nutzungsfunktion für die Landwirtschaft, Archivfunktion der Zeit- und Naturgeschichte). Die Bodenfunktionen im Planungsgebiet müssen nach der zulässigen, nahezu vollständigen Versiegelung bewertet werden.

Auswirkungen Ausgehend von der Festsetzung „Gewerbegebiet“ kommt es im Plangebiet zu keiner Änderung der Bodennutzung, allerdings mit weniger Versiegelung / Überbauung, so dass die Änderung eine Eingriffsminderung darstellt.

#### 5.3.3 Wasser

Zustand Fließgewässer bzw. ständig wasserführende Gräben sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Die Entwässerung des Plangebietes ist in Bebauungsplan Nr. 13, 3. Änderung + Erweiterung geregelt.

Auswirkungen gegenüber bisherigen Festsetzungen: keine - leichte Eingriffsminderung

#### 5.3.4 Klima

Zustand Ursprüngliche Acker-/Grünlandnutzung bedingte Freilandklima mit geringer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, bisher festgesetzte Versiegelungsmöglichkeit als GE

#### 5.3.5 Auswirkungen gegenüber bisherigen Festsetzungen: keine - leichte Eingriffsminderung

#### 5.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Zustand Durch u.a. bisher festgesetzte Eingrünung und Bauverbotszone ergibt sich ein geschlossener Gewerbegebietscharakter.

Auswirkungen gegenüber bisherigen Festsetzungen: keine - es ergibt sich eine leichte Eingriffsminderung durch Ausschluss von Gewerbebebauung im Einmündungsbereich (Baugrenze mit städtebaulichem Anschluss an südöstliches GE).

#### 5.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet sind weder Bau- / Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter bekannt.

#### 5.3.8 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand festgesetztes Gewerbegebiet mit vorauss. unzugänglichem Grundstück

Auswirkungen gegenüber bisherigen Festsetzungen: keine - leichte Eingriffsminderung durch öffentlich zugängliche Einkaufsmöglichkeit

#### 5.3.9 Wechselwirkungen

s. Bebauungsplan Nr. 13, 3. Änderung + Erweiterung

#### 5.4 Weitere Belange des Umweltschutzes

Abfälle: Im Zuge der Umsetzung der Planung werden gewerbliche Abfälle im Plangebiet anfallen. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Abwasser: Für das Baugebiet ist weiterhin die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien: Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig. Eingesetzte Techniken und Stoffe: Zur Erstellung der Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze/Hofflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

#### 5.5 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen würde einen intensiveren Eingriff ermöglichen.

#### 5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht gegeben, wenn eine betriebsgerechte Funktionalität gewährleistet sein soll.

#### 5.7 Eingriffs-Ausgleichsplanung

##### 5.7.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die resultierenden Wechselwirkungen so gering wie möglich zu halten, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Festsetzungen beibehalten:

- Beschränkungen der max. zulässigen Gesamthöhe baulicher Anlagen
- äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Dächer, Fassaden, Werbeanlagen)

## 5.8 Zusätzliche Angaben

### 5.8.1 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung erfolgte verbal - argumentativ mit einer dreistufigen Bewertung der Bedeutung des Planungsgebiets für das Schutzgut sowie einer dreistufigen Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgüter (gering, mittel, hoch). Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

### 5.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die unten angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4, Abs. 3 BauGB nutzen.

In der Praxis sind vor allem kleinere Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung wie Ebersburg auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Im vorliegenden Fall kann die Gemeinde Dipperz vor allem die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten sowie sicherstellen, dass die grünordnerischen Maßnahmen sowie die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hergestellt werden.

## 5.9 Zusammenfassung

Im Gewerbegebiet wird durch die Bebauungsplanänderung die Ansiedlung von Einzelhandel ermöglicht, indem der bisherige Ausschluss von Einzelhandel in den Festsetzungen entfällt. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das betr. Grundstück in einer Größe von ca. 7.150 qm. Die Wertigkeit für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist innerhalb der bisherigen Festsetzungen sehr gering - es ist insgesamt mit keinen Beeinträchtigungen bis eher positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

## 5.10 Quellen

s. Bebauungsplan Nr. 13, 3. Änderung + Erweiterung

01.08.2023, *Wienröder Stadt Land Regional*

## **Anhang**

Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines NETTO-Lebensmitteldiscounters in Dipperz (07/2023, Stadt + Handel Beckmann + Föhler Stadtplaner GmbH)