

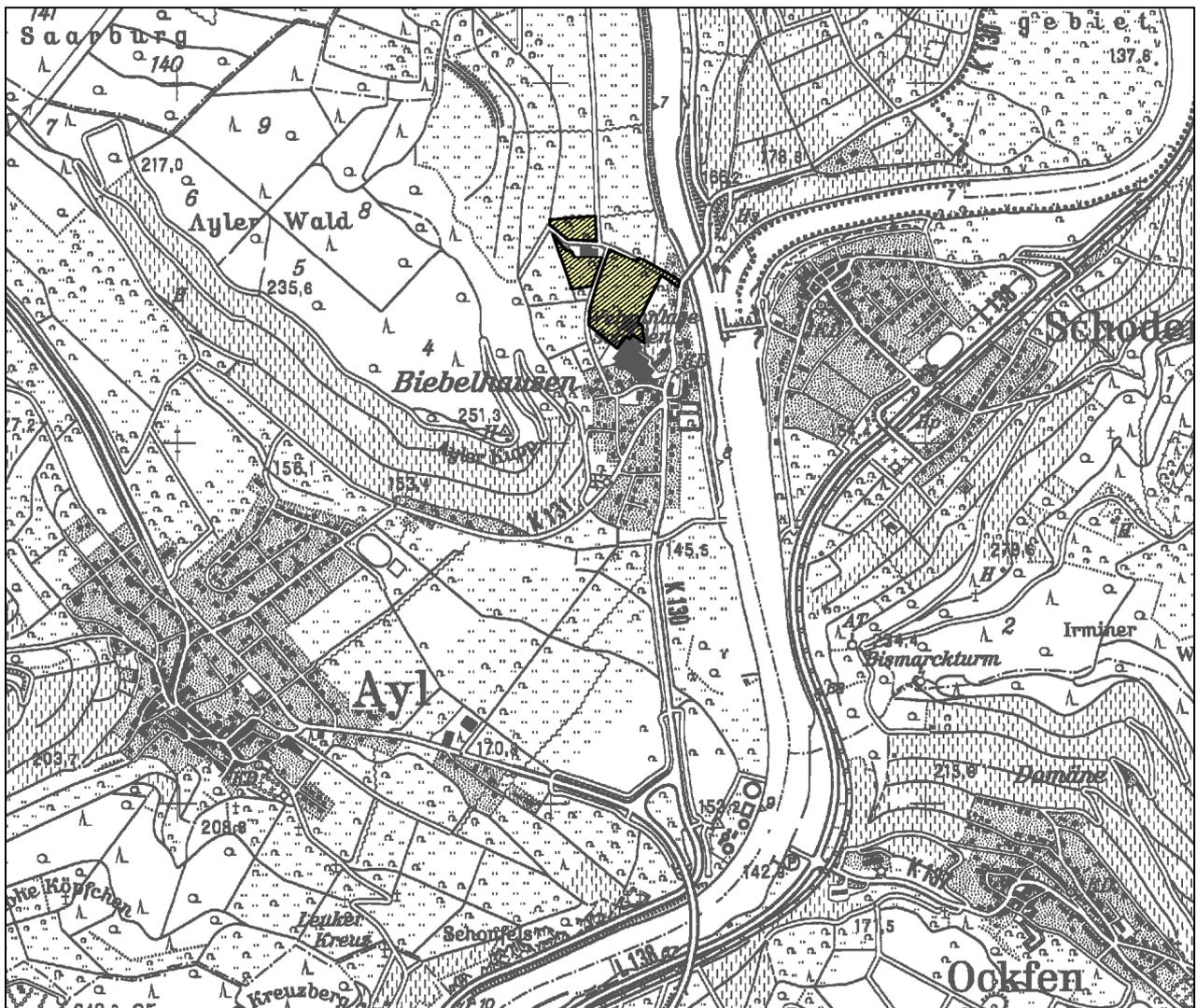


# Ortsgemeinde Ayl, Ortsteil Biebelhausen

## Begründung

zum Bebauungsplan für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Biebelhausen“

(Satzungsausfertigung)



Stand: 13.12.2012

Bebauungsplan:



B.K.S. Ingenieuresellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier

Umweltbericht:



BFL Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, Remagen

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>TEIL 1: PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>1 AUSGANGSLAGE, PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANGEBIET – LAGE UND GRÖÖE</b>	<b>3</b>
<b>3 PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>4</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm	4
3.2 Regionalplanung	4
3.3 Flächennutzungsplan	4
3.4 Bestehende Nutzungen	5
3.5 Eigentumsverhältnisse	5
<b>4 PLANUNGSZIELE</b>	<b>5</b>
<b>TEIL 2: ZU DEN STÄDTEBAURECHTLICHEN ASPEKTEN DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise	7
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen	8
5.5 Naturschutzfachliche Festsetzungen	8
5.6 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	8
<b>6 ERSCHLIEÖUNG</b>	<b>9</b>
6.1 Verkehrsflächen	9
6.2 Entwässerung Regenwasser	9
6.3 Entwässerung Schmutzwasser	9
6.4 Trink- und Löschwasserversorgung / Elektroenergie / Telekommunikation	9
<b>TEIL 3: ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
<b>7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>10</b>
7.1 Verkehr / Vorhandene Nutzungen	10
7.2 Gewerbe / Vorhandene Nutzungen	11

7.3	Naturraum	13
7.4	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	14
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	14
7.6	Wirtschaftliche Verhältnisse/Kosten und deren Zuordnung	14

## **TEIL 1: PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **1 Ausgangslage, Planungsanlass und -erfordernis**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg ist für den Ortsbereich Biebelhausen am nordöstlichen Ortsrand eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese soll der langfristigen Sicherung der Weiterentwicklung des Großbäckereibetriebes „Biebelhausener Mühle GmbH & Co. KG“, dienen. Der Betrieb ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Derzeit werden am Standort Biebelhausen einige hundert Arbeitnehmer in Festanstellung beschäftigt. Die Biebelhausener Mühle ist damit ein großer Steuerzahler in der Gemeinde und bedeutender Arbeitgeber in der Region. Die Lage der „Mühle“ innerhalb des Bebauungszusammenhanges (Innenbereich) der Ortslage Biebelhausen ließen es bislang zu, alle früheren Betriebsexpansionen nach den Vorschriften des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Jede künftige größere Flächenentwicklung des Betriebs wird aber nun in den sog. Außenbereich hinein erfolgen müssen, so dass die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu erstmalig zu schaffen sind.

Die Ortsgemeinde Ayl beabsichtigt, durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) folgend, die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorzunehmen, um den Betrieb am Ort zu binden und ihm langfristige Entwicklungspotentiale am Standort einzuräumen.

Ein Bebauungsplan ist im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) notwendig. Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Planstandort um Außenbereich der Gemeinde Ayl im Sinne des § 35 BauGB. Da die Fläche in naher Zukunft für die mit der Planung verfolgten Zwecke konkret genutzt werden soll, ist die Planung auch erforderlich.

### **2 Plangebiet – Lage und Größe**

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage Biebelhausen, durch einen Höhenrücken optisch aus Sicht des Ortes abgeschirmt. Es hat insgesamt eine Flächengröße von rd. 2,8 ha und umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Biebelhausen die Flurstücke 156, 157, 161/2 teilw., 162, 163/1, 163/2 teilw., 164 teilw., 165 teilw., 166/1, 167/1, 345 teilw. und 346 teilw. sowie in der Flur 2 die Flurstücke 1 teilw.(Wirtschaftsweg), 2, 62 teilw. nd 63 teilw. (Wirtschaftsweg).

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bezogen auf die geplante gewerbliche Baufläche im Besitz der Biebelhausener Mühle GmbH & Co. KG und bezogen auf die künftige Straßenverkehrsfläche in Besitz der Ortsgemeinde. Der Ankauf einer Teilfläche des Flurstückes 346 ist noch nicht erfolgt.

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt flurstücksbezogen, das heißt parzellenscharf. Der Planurkunde liegt eine amtliche Katasterkarte zugrunde. Die Planurkunde genügt den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90). Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stimmen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand Mai 2011). Die Plangrundlage wurde durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dr. Treinen, Trier, zur Verfügung gestellt. Ein örtliches Aufmaß der topografischen Bedingungen wurde der Planurkunde informell hinterlegt.

### **3 Planungsvorgaben**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm**

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)**<sup>1</sup> ist die Fläche Teil eines landesweit bedeutsamen Bereiches für Erholung und Tourismus. Sie liegt im Naturpark Saar-Hunsrück, jedoch nicht in dessen Kernzone.

#### **3.2 Regionalplanung**

Nach dem **Regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier**<sup>2</sup> erfüllt Ayl keine zentral-örtliche Funktion. Der Gemeinde kommt neben der besonderen Funktion Erholung (E) auch die Funktion Landwirtschaft (L) zu. Die gewerbliche Entwicklung hingegen ist demnach an dem bestehenden Eigenbedarf zu orientieren.

Das eigentliche Plangebiet ist im noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan von 1985/95 als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes kennzeichnet den Großraum des Saartales (einschließlich Biebelhausen) als einen Regionalen Grünzug.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) aus. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und verfolgt gleichermaßen die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

---

<sup>1</sup> MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT – Oberste Landesplanungsbehörde: LEP IV, Mainz 2008

<sup>2</sup> PLANUNGSGEMEINSCHAFT TRIER 1985/95: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier

### **3.4 Bestehende Nutzungen**

Das Plangebiet schließt nördlich an das bestehend bebaute Betriebsgelände der „Biebelhausener Mühle“ an. Östlich trennt ein Höhenrücken den Planbereich von der Ortslage ab. Westlich und nördlich geht das Plangebiet in freie Feldflur (nach Norden über einen Talraum in Richtung Saarkanal) über. Das Gelände selbst stellt Brachland dar, welches zum Teil aufgefüllt und eingeebnet wurde. Die nächstgelegene Wohnbebauung (zum Teil im Mischgebiet) befindet sich innerhalb der Ortslage Biebelhausens entlang der Saarburger Straße (Kreisstraße 130) östlich jenseits des Höhenrückens sowie im Bereich der Bergstraße südlich des Plangebietes. Die geringste Entfernung zum Plangebietsrand beträgt ca. 75 m. Die Wechselwirkungen in schalltechnischer Hinsicht wurden untersucht. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung werden festgesetzt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die von der Planung erfassten Grundstücke stehen im Eigentum der Biebelhausener Mühle GmbH & Co. KG und der Ortsgemeinde Ayl (Wirtschaftsweg). Abstimmungen diesbezüglich im Rahmen der Planung sind nicht erforderlich.

## **4 Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Erweiterung des Großbäckereibetriebes „Biebelhausener Mühle“ beabsichtigt. Die Grundstücksgröße für das Gewerbegebiet beträgt rd. 2,7 ha. Es sind insbesondere Flächen für die Tiefkühlproduktion, -lagerung, das Abstellen und Warten von Fahrzeugen sowie Personalstellplätze und weitere betriebliche Einrichtungen und Anlagen verschiedener Art und Größe vorgesehen. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Kreisstraße 130 über den bisherigen Wirtschaftsweg im Norden des Planbereiches, welcher ausgebaut und dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden soll.

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Regelanforderungen an eine standortverträgliche Bauweise im Plangebiet fixiert.

## **TEIL 2: ZU DEN STÄDTEBAURECHTLICHEN ASPEKTEN DER PLANUNG**

### **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen sogenannten „**qualifizierten Bebauungsplan**“. Vorhaben im Gel-

tungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Im nachfolgenden werden die getroffenen Festsetzungen und deren Bedeutung näher erläutert und begründet.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird von Seiten der Gemeinde beabsichtigt, einen ortsansässigen Gewerbebetrieb durch die Ausweisung von Erweiterungsflächen langfristig an die Ortsgemeinde zu binden.

Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO fest. Gewerbegebiete dienen nach der Definition der Baunutzungsverordnung (BauNVO) **vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben**. Dies ist vorliegend für einen Großbäckereibetrieb regelmäßig der Fall, da die Betriebsabläufe ausschließlich innerhalb geschlossener Wände (Umbauung) stattfinden und erhebliche Emissionen nicht erzeugt werden.

Von den in § 8 BauNVO aufgeführten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden lediglich Einschränkungen bezüglich der Einzelhandelsnutzungen zum Zwecke der Kaufkraftbindung in den Ortskernen aus städtebaulichen Gründen getroffen. Dadurch soll vermieden werden, dass sich der Planstandort ggf. durch Veräußerung von Teilflächen auch anderweitig, als mit der Planung beabsichtigt, für die Gemeinde nachteilig entwickeln könnte. Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Festsetzung, wonach Einzelhandel im Plangebiet grundsätzlich nur dann zulässig ist, sofern eine im begründeten Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des Großbäckereibetriebes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird und diese in Bezug auf Fläche und Umsatz eine deutlich untergeordnete Funktion einnimmt. Es ist in der Folge lediglich untergeordneter Werksverkauf zulässig.

Des Weiteren wurden Tankstellen (mit Verkauf an Endverbraucher) und Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet nicht zugelassen, da diese erfahrungsgemäß erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Tages- und Nachtzeiten, einhergehend mit entsprechenden Beeinträchtigungen, verursachen können.

Zur Unterstützung des mit der Planung beabsichtigten Gewerbegebietscharakters schließt der Bebauungsplan weiterhin die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) im Plangebiet aus. Dieses erfolgt auch aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, da die vorgenannten Nutzungen auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet zugelassen werden können. Das Gebiet soll für solche Zwecke auch nicht aufgeteilt und etwa in Teilen veräußert werden können.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Höhe der Baukörper hinreichend bestimmt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 orientiert sich an den in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete. Die zulässige Grundflächenzahl gewährleistet eine wirtschaftliche Nutzung der Betriebsfläche.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch untergeordnete Nebenanlagen, die gemäß § 19(4) BauNVO grundsätzlich zulässig wäre, ist aufgrund der sog. Kappungsgrenze (bei GRZ von 0,8) nicht gestattet.

Die zulässige absolute Höhe der Baukörper wird im Bebauungsplan differenziert festgesetzt. Unabdingbare Prämisse auf Seiten der Ortsgemeinde war es, dass die Höhe der künftigen Gebäude die absolute Höhe der alten Mühle (163,54 m ü. NN) grundsätzlich nicht übersteigen werden. Damit wird der Vorprägung des Standortes durch den Bestand Rechnung getragen und dies wurde festgesetzt. Betrieblich bedingt war aber eine Ausnahme von dieser generellen Vorgabe für die Betreiber der Biebelhausener Mühle unumgänglich. Angrenzend an die vorhandene Tiefkühlproduktion soll ein Tiefkühlagerung in einem Hochregal ergänzend untergebracht werden können. Hiefür ist eine Gebäudehöhe von 168,85 m. ü. NN zwingend erforderlich, um Flächen sparend vorgehen zu können. Dieser abweichenden Gebäudehöhe wurde anhand von Visualisierungen nach eingehender und sehr kontrovers geführter Diskussion im Gemeinderat schlussendlich zugestimmt. Die Gebäudehöhe von 168,85 m ü. NN. wurde nur für einen kleinen Teilbereich des Plangebietes im unmittelbaren Anschluss an den Gebäudebestand zugelassen. Dies wurde verbindlich festgesetzt. Topografisch bedingt werden die Gebäude in ihrer Ansicht im Übrigen aber von der Ortslage abgeschirmt sein. Lediglich aus Richtung Norden sowie von den westlich gelegenen Höhen ist der Planstandort einsehbar. Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung mittels Hochstämmen werden daher getroffen.

## **5.3 Bauweise**

Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Deren Festsetzung ist auch nicht erforderlich, da unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu Nachbargrenzen die Baukörper auf dem Grundbesitz der Biebelhausener Mühle weitgehend frei angeordnet werden können. Weder Vorgaben aus der landschaftlichen noch der städtebaulichen Situation bedingen die Beschränkung der zulässigen Bauweise.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Die Stellung der baulichen Anlagen bleibt analog der Erläuterungen in Kap 5.3 frei.

Die Anordnung der Baufenster bietet ein Höchstmaß an Flexibilität in Bezug auf die künftige Grundstücksnutzung.

#### **5.5 Naturschutzfachliche Festsetzungen**

Bezüglich des Umfanges und des Erfordernisses zur Festsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen im Bebauungsplan wird insbesondere auf die Erläuterungen und Vorschläge im Umweltbericht in Teil 2 der Begründung verwiesen.

#### **5.6 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

Die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen beschränken sich auf Regelungen zur Gestaltung der Dachflächen sowie zur Zulässigkeit von Reklame- bzw. Werbeanlagen. Die Vorschriften werden gebietsspezifisch nur für das Areal des Gewerbetriebes der Biebelhausener Mühle getroffen und dienen einer positiven Gestaltbildpflege bezogen auf den Planbereich.

Vor diesem Hintergrund sind mit dem Ziel der einheitlichen Gestaltung der Baukörper im Planbereich auf Betriebsgebäuden nur flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 30° zulässig.

Werbeanlagen, soweit sie als freistehende Anlagen auf dem Baugrundstück untergebracht werden, dürfen eine Höhe von 5,0 m über dem Gelände und eine Breite von 10,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Höhe der Gebäude nicht überschreiten.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

## **6 Erschließung**

### **6.1 Verkehrsflächen**

Die straßenverkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Kreisstraße 130, innerhalb der Ortsdurchfahrt. Der vorhandene Wirtschaftsweg soll auf eine Breite von 6,0 m zuzüglich eines einseitigen Gehweges von 1,25 m ausgebaut werden und anschließend dem öffentlichen Straßenverkehr gewidmet werden. Grundstücksankauf für den Ausbau wird lediglich im Bereich des Flurstückes 346 hierzu notwendig. Eine Vorabstimmung mit dem Grundstückseigentümer hat stattgefunden. Die übrigen Flächen für den Straßenausbau kann die Gemeinde selbst bzw. die Biebelhausener Mühle bereit stellen.

Die innere Erschließung der Baufläche erfolgt ausschließlich auf Privatgelände im Rahmen der hierfür geltenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Hierzu bedarf es im Bebauungsplan keiner weiteren Regelungen.

### **6.2 Entwässerung Regenwasser**

Das unbelastete Oberflächenwasser wird nach örtlicher Rückhaltung gedrosselt an die vorhandene Regenwasserkanalisation abgegeben. Der rechnerische Nachweis erfolgt im Genehmigungsverfahren (Erlaubnisse / Genehmigungen gemäß WHG).

Die notwendigen Vorabstimmungen hierzu mit der zuständigen Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfall und Altlasten bei der SGD Nord haben parallel zur B-Plan-Aufstellung stattgefunden.

### **6.3 Entwässerung Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung wird über die vorhandenen Netze erfolgen, an die anzuschließen ist. Der rechnerische Nachweis einer ausreichenden Dimensionierung des Schmutzwasserkanals wird im Laufe des Planverfahrens erbracht.

### **6.4 Trink- und Löschwasserversorgung / Elektroenergie / Telekommunikation**

Die Versorgung des Baugebietes mit **Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen** kann sichergestellt werden. Die hierfür erforderlichen Leitungsnetze liegen auf dem Grundbesitz der Biebelhausener Mühle bereit.

Falls im Einzelfall Einrichtungen und Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Trafostationen, Druckerhöhungsanlage für die Wasser-

versorgung etc.), benötigt werden, sind diese nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet allgemein zulässig. Eine spezifische Flächenfestsetzung hierfür ist nicht erforderlich.

## **TEIL 3: ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7 Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **7.1 Verkehr / Vorhandene Nutzungen**

Der Planbereich kann von der östlich verlaufenden Kreisstraße 130 (Saarburger Straße) innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze unmittelbar angefahren werden. Die für die straßenverkehrliche Erschließung des Planbereiches heranzuziehende klassifizierte Kreisstraße ist ausreichend leistungsfähig (äußere Erschließung, die zugleich die Anbindung an das überörtliche Verkehrswegenetz darstellt), so dass nachteilige Auswirkungen diesbezüglich, die an dieser Stelle näher zu untersuchen wären, nicht zu erwarten sind. Die Verbindungsstraße zum Plangebiet, von der Saarburger Straße abzweigend, wird in ausreichender Breite durch Ausbau des Wirtschaftsweges zu einer öffentlichen Gemeindestraße mit einseitigem Gehweg erstmalig hergestellt werden.

Der durch die Planung hervorgerufene zusätzliche Fahrverkehr im Bereich dieser neuen Straße und der Einmündung in die vorhandene Kreisstraße wurde im Rahmen einer schalltechnischen Begutachtung durch die ‚Beratenden Ingenieure Boxleitner GmbH‘, Trier (aktualisierter Stand 02.05.2011), hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Nachbarschaft untersucht.

Den Berechnungen wurden

- 9 Lkw-Bewegungen in der „lautesten Nachtstunde“,
- tagsüber Rückfahrt der Lkw, Waschen und Tanken, 38 Lkw vom Betrieb und 12 Lkw Anlieferung Waren, etc.,
- Frequentierung der Pkw-Stellplätze, tags 0,25 / „lauteste Nachtstunde“ 0,5 Bewegungen je Stellplatz je Stunde,
- Bewegungen im öffentlichen Straßenraum, DTV2015 2.400 Kfz/24 Std., Schwerverkehrsanteil 5,2%; Zusätzlicher Verkehr durch die neue Zufahrt (mit Tempo 30),

als Randbedingungen zugrunde gelegt.

Im Ergebnis stellen die Gutachter der Boxleitner Ingenieure bezüglich Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum fest, dass tags der Grenzwert der

16. BImSchV<sup>3</sup> von 64 dB(A) eingehalten, und nachts der Grenzwert von 54 dB(A) überschritten werde, im ungünstigsten Fall bis zu 3 dB(A). Lärmschutzmaßnahmen seien erforderlich, so die Gutachter. Der betroffene Bereich beschränkt sich auf das Anwesen Saarburger Straße, Haus Nr. 69, und zwar auf die Süd-West-Fassade. Auf Karte 4 des schalltechnischen Gutachtens wird verwiesen.

Nach Auffassung der schalltechnischen Gutachter stehen allgemein folgende Lärmschutzmaßnahmen zur Verfügung:

- Wände oder Wälle sind aufgrund der Platzverhältnisse kaum geeignet. Zum Schutz der oberen Stockwerke wären Bauwerkshöhen über 4 m erforderlich.
- Passive Maßnahmen, wie Schallschutzfenster oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an den betroffenen Fassaden.

Dies bezieht sich ausschließlich auf die Süd-West-Fassade (der öffentlichen Erschließungsstraße direkt zugewandten Gebäudeseite) des Anwesens ‚Saarburger Straße 69‘. Hier ist jedoch zu prüfen, ob die Anforderungen an die Schallschutzfenster bereits durch die technische Ausstattung der Fenster erfüllt sind. Sind die Anforderungen nicht erfüllt, besteht ein Anspruch auf Schallschutzfenster der Schutzklasse 2. Da der nächtliche Beurteilungspegel über 50 dB(A) liegt ist ferner zu prüfen, ob die Schlafräume des Anwesens zur neuen öffentlichen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sind. Für diesen Fall besteht ebenfalls ein Anspruch auf den Einbau der schallgedämmten Lüftungseinrichtungen.

Eine Ausdehnung des Plangebietes auf die relevanten Fassadenabschnitte des Anwesens Saarburger Straße 69 ist nicht erforderlich, da die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen vertraglich durch die Gemeinde zugesichert werden kann. Die planerische Konfliktbewältigung erfolgt hierdurch im gebotenen aber auch in ausreichendem Maße.

## **7.2 Gewerbe / Vorhandene Nutzungen**

An das Plangebiet grenzen südlich unmittelbar lediglich die vorhandenen Betriebskomplexe der Biebelhausener Mühle an. Weiter östlich und südlich befinden sich Wohnungen im Mischgebiet als gegenüber dem künftigen Gewerbegebiet schutzbedürftige Nutzung der Nachbarschaft. Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit keine baulichen Anlagen, jedoch in den südlich angrenzenden Bestandsgebäuden der „Mühle“ ggf. einzelne betriebszugehörige Büros.

Die schalltechnischen Auswirkungen der Planung im Hinblick auf diese schutzbedürftigen Nutzungen wurden ebenfalls in dem schalltechnischen Gutachten der Boxleitner Ingenieure (siehe oben) betrachtet.

---

<sup>3</sup> 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)<sup>4</sup> bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005<sup>5</sup> herangezogen. Für Allgemeine Wohngebiete beträgt der Richtwert tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), für die Mischbebauung tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und für schutzbedürftige Räume innerhalb der Gewerbegebiete tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 65 dB(A) für Büronutzung. Für den Fahrverkehr wurden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV<sup>6</sup> von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) herangezogen.

Um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden, wurde die maximal zulässige Schallabstrahlung der gewerblich genutzten Flächen ermittelt (Geräuschkontingente); es wurden die Emissionskontingente berechnet. Berücksichtigt wurde die vorhandene Vorbelastung. Es wurde davon ausgegangen, dass die Richtwerte bereits ausgeschöpft werden.

Für die Flächen wurden folgende Geräuschkontingente ermittelt:

*Tabelle 1 – Emissionskontingente*

Fläche	Größe ca. m <sup>2</sup>	Emissionskontingent dB(A)/m <sup>2</sup>	
		tags	nachts
1	13.500	60	45
2	8.990	55	40

*Tabelle 2 – Beurteilungspegel mit Kontingenten*

Immissionsort	Beurteilungspegel dB(A)		Richtwert dB(A)	Überschreitung dB(A)	
	tags	nachts	tags/nachts	tags	nachts
A	49	34	60 / 45	-	-
B	50	35	60 / 45	-	-
C	50	35	60 / 45	-	-
D	50	35	60 / 45	-	-

<sup>4</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (GMBI. 1998 S. 503).

<sup>5</sup> DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau mit Beiblatt 1, Mai 1987

<sup>6</sup> 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990

Mit den hier dargestellten Werten werden die Richt- und Orientierungswerte an der umliegenden Bebauung deutlich unterschritten.

Im Bebauungsplan müssen dabei die zulässigen Kontingente festgesetzt werden. Die Flächen wurden zu diesem Zweck in der Planzeichnung eindeutig bezeichnet.

Es wurde folgende Textfestsetzung getroffen:

*„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.“*

#### *Emissionskontingente*

<i>Fläche</i>	<i>Emissionskontingent dB(A)/m<sup>2</sup></i>	
	<i>tags</i>	<i>nachts</i>
<i>1</i>	<i>60</i>	<i>45</i>
<i>2</i>	<i>55</i>	<i>40</i>

*Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.*

*Im Rahmen eines bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente, im Allgemeinen durch die Vorlage einer Berechnung einer Messstelle, die nach § 26 Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Bereich Lärmessungen anerkannt ist, oder eines von einer Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz, nachzuweisen.“*

Die Gemeinde ist den gutachterlichen Empfehlungen nach eingehender Prüfung und durchgeführter Abwägung vollumfänglich gefolgt. Die Schallschutzfestsetzungen wurden vollständig anhand der gutachterlichen Empfehlungen getroffen.

### **7.3 Naturraum**

Der zentralen Verpflichtung der Naturschutzgesetzgebung folgend, wurde die vorliegende Planung so angelegt, dass Beeinträchtigungen des vorhandenen Naturraumes vermieden und unvermeidbare, erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen zumindest in einem ausgleichbaren Rahmen gehalten und ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen wurden als Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung abgeleitet. Deren Begründung ergibt sich aus dem Bericht über die durchgeführte Umweltprüfung (Umweltbericht). Der Umweltbericht ist in Teil 2 als Bestandteil dieser Begründung beigefügt. Auf diesen wird verwiesen.

#### **7.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Mittels des vorliegenden Bebauungsplanes werden die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Gebäude auf noch unbebauten Flächen des Plangebietes geschaffen. Der Bebauungsplan trifft geeignete Festsetzungen, insbesondere auch in Bezug auf die Proportion der entstehenden Gebäude, die gewährleisten, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsbereich eintreten wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen angemessen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen wird. Dabei wurde insbesondere dem Umstand Rechnung getragen, dass sich das Plangebiet weitgehend hinter einem Höhenrücken, von der bestehenden Ortslage kaum einsehbar, abgeschirmt gelegen befindet. Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung in Bezug auf die Einsehbarkeit aus Norden und Westen werden jedoch ergriffen. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umgebungsstruktur werden, über die mit dem Bauen allgemein zu verbindenden Auswirkungen hinaus, im Ergebnis erkennbar nicht hervorgerufen.

#### **7.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Die von der Planung betroffenen Flurstücke stehen im Eigentum der Biebelhausener Mühle GmbH & Co. KG, die die vorliegende Planung angestoßen hat. Zum Teil befinden sie sich im Eigentum der Ortsgemeinde (Wegeparzellen). Soweit zum Ausbau der Verkehrsstraße kleinere Grundstücksteile des Flurstückes Nr. 346 durch die Ortsgemeinde noch zugekauft werden müssen, wird dies rechtzeitig vor Baubeginn erfolgen. Eine Bodenordnung wird nicht erforderlich.

#### **7.6 Wirtschaftliche Verhältnisse/Kosten und deren Zuordnung**

An dieser Stelle sind regelmäßig die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Haushaltssituation des Plangebers darzulegen. Hinsichtlich der Kosten für die wasser- und abwassertechnische Ver- und Entsorgung des Baugebietes sowie die der sonstigen medienseitigen Versorgung (Strom, Gas, Telekommunikation etc.) sind lediglich Hausanschlüsse neu zu schaffen, so dass diese Kosten üblicherweise satzungsgemäß an den im Plangebiet auftretenden Gewerbebetreibenden, die Biebelhausener Mühle GmbH & Co. KG, weitergereicht werden können. Den kommunalen Haushalt belasten diese Kosten nicht.

Die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans, die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, die Einholung der erforderlichen Gutachten, die Kosten des notwendigen Straßenausbau einschließlich Grunderwerb (siehe oben) sowie alle eventuellen sonstigen, derzeit nicht absehbaren aber im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan unmittelbar in Verbindung stehende Kosten wird die Biebelhausener Mühle GmbH & Co. KG übernehmen. Sie hat sich hierzu bereit erklärt. Es liegen die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen vor.

Auch diesbezüglich entstehen der Gemeinde somit durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten, so dass an dieser Stelle keine weitergehenden Erläuterungen notwendig sind.

Ayl, den .....

.....

Büdingen  
- Ortsbürgermeister -