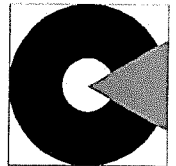


# **Zusammenfassende Erklärung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
2012\_01\_26\_ZusErkIBBP.doc

**COPLAN AG**

Consultants  
Architekten  
Ingenieure



**Kreisstadt Limburg a. d. Lahn**



**Der Magistrat**

## **Zusammenfassende Erklärung**

**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**„Am Stuhlkreuz“**

**Stadtteil Dietkirchen**

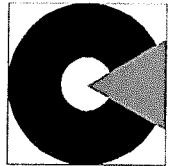
---

### **Stadt Limburg:**

Magistrat der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn  
Werner-Senger-Straße 10, 65549 Limburg  
Fon: 06431/203-0, Fax: 06431/203419  
bauleitplanung@stadt.limburg.de

### **Begründung und Umweltbericht:**

COPLAN AG  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur Achim Ruhland  
Hofmark 35  
84307 Eggenfelden - Gern



## 1. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan „Am Stuhlkreuz“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 12.03.2013 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Dem Bebauungsplanes ist eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- der geprüften Planungsalternativen

enthält.

## 2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die MAN Truck und Bus Deutschland GmbH beabsichtigt die Errichtung einer Servicestation innerhalb der Gemarkung Dietkirchen, Flur 12, Flurstücke 57/22 teilweise und 58. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft das Baurecht für die Errichtung der Servicestation.

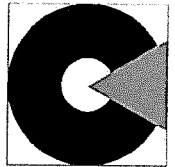
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am nördlichen Rand des Industriegebietes Dietkircher Höhe im Limburger Stadtteil Dietkirchen. Das Plangebiet wird

- westlich durch die Bundesstraße B 49 Limburg – Gießen,
- nördlich und östlich durch die Kreisstraße K 473, sowie
- südlich durch das Industriegebiet Dietkircher Höhe

begrenzt.

Aufgrund der guten Anbindung an den überregionalen Verkehr und die gute innere Erschließung des Gebietes bietet sich die Fläche hervorragend für die Errichtung einer Servicestation für Nutzfahrzeuge an. Weiter spricht für eine Ausweisung als Gewerbegebiet, dass der Bereich bereits von der umliegenden Landschaft isoliert in einem Industriegebiet liegt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat zum Ziel, das Industriegebiet „Dietkircher Höhe“ im nördlichen Bereich abzurunden. Ein Teilbereich des Baugrundstückes ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dietkircher Höhe“ überplant. Darüber hinaus wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte und bislang noch unbebaute Fläche



mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Beide Flächen bilden das künftige Baugrundstück.

### 3. Beurteilung der Umweltbelage

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Belange der Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter geprüft.

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind wie folgt zu beschreiben:

#### - **Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Bestandserhebung zeigt, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Bestände an geschützten Pflanzenarten nach der Bundesartenschutzverordnung bestehen. Eine Ansiedelung von geschützten Arten ist anhand der Biotopausstattung auch nicht zu erwarten. Weiter sind keine Bestände nach den Anhängen I, II und IV der FFH-Richtlinie zu vermerken.

Die Fläche wird z. T. intensiv bewirtschaftet. Die biologische Vielfalt innerhalb der Flächen ist anhand des Nutzungsgrades und Beanspruchung durch die Bewirtschaftung eher als gering einzustufen.

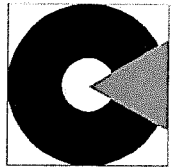
Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind somit als gering zu definieren.

#### - **Schutzgüter Boden, Wasser**

Die im Geltungsbereich anzutreffenden Bodentypen sind als generell verbreitet zu bewerten. Die vorkommenden Bodentypen bilden keine Extremstandorte für den Naturschutz. Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigen Kenntnisstand keine naturhistorisch oder geologisch bedeutsamen Böden.

Es ist zu bemerken, dass die geplante Bebauung zu hohen Verlusten an Bodenfunktionen führen wird und den Bodenwert deutlich minimiert. Durch die hohe Versiegelung geht die natürliche Funktion des Bodens als Rückhalt von Regenwasser verloren. Zum Ausgleich für diese Verluste soll das Niederschlagswasser gesammelt und über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken und anschließend in den Käsbach eingeleitet werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser ist als Mittel zu definieren.



## - **Schutzgüter Klima und Luft**

Die klimatische Relevanz des Gebietes ist als Mittel einzustufen. Der Geltungsbereich liegt zwar innerhalb einer Frischluftschneise, aber diese wurde bereits im Vorfeld durch andere Maßnahmen erheblich gestört und negativ beeinflusst, so dass durch das Vorhaben keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu befürchten sind.

## - **Schutzgüter Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter**

Das Landschaftsbild wird durch die vorgesehene Nutzung nicht erheblich gestört.

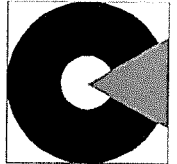
Der Erholungs- und Aufenthaltswert ist ebenfalls nicht betroffen, da das Gebiet mit seiner Insellage nur geringen Erholungswert besitzt.

Kulturgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt bzw. kartiert.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bauleitplan keine erhebliche Verschlechterung für Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter festzustellen ist.

## **4. Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	07.02.2011
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	15.02.2011 - 04.03.2011
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB (Scoping)	01.02.2011 – 22.02.2011
Beteiligung Behörden gem. § 4 (2) BauGB	26.04.2011 – 31.05.2011
Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	26.09.2011
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	12.10.2011 – 14.11.2011
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	17.12.2012
Rechtskraft	12.03.2013



## Planungsalternativen

Alternativstandorte wurden von Seiten der Stadt Limburg a. d. Lahn nicht gefunden. Der Bebauungsplan integriert lediglich einen kleinen Teilbereich in das bestehende Gewerbegebiet. Weitere Alleinstellungsmerkmale der Fläche sind:

- die Abrundung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes gegen Norden (K 473),
- die gute Verkehrsanbindung mit der B 49 und dem K 473 sowie
- die geringen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft in diesem Bereich (relativ geringe ökologische Wertigkeit landwirtschaftlichen Flächen)

Limburg a. d. Lahn, den 07.03.2013

Der Magistrat  
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn  
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung  
Im Auftrag



(Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon)  
Leiterin