



Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40

„Gewerbegebiet östlich der Justus-von-Liebig-Straße, zwischen der
Bundesstraße 459 und der Kreisquerverbindungsstraße“

Kreisstadt Dietzenbach

FB 10 Zentrale Steuerung/ Stadtplanung und -entwicklung

Stand: 05.02.2021



Bearbeitung durch:

Kreisstadt Dietzenbach
Fachbereich 10 Zentrale Steuerung,
Stadtplanung und -entwicklung
Abteilung 10.8 - Stadtplanung

M. Sc. David Menjoulet

und

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH,
Neumarkt 49,
50667 Köln



INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSGRUNDLAGEN	4
1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER TEILWEISEN AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 40	5
2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	8
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	10
3.1 REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (REGFNP).....	10
3.2 LANDSCHAFTSPLAN.....	10
3.3 GELTENDER BEBAUUNGSPLAN	12
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	14
4.1 BESTANDSSITUATION	14
4.2 FEHLENDE UMSETZBARKEIT IM TEILAUFBEBUNGSBEREICH.....	16
4.3 PLANUNGSUMSETZUNG.....	16
4.4 BODENBELASTUNGEN	18
5. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND UMWELT	19
5.1 GENERELLES	19
5.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHS BILANZIERUNG	20
5.3 UMWELTBERICHT – ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE.....	21
6. VERFAHRENSABLAUF	22



RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der jeweiligen aktuellen Fassung berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378),
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 412). Geltungsdauer des § 27 Abs. 3a verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915),
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. I S. 218),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 314),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.

1. ERFORDERNIS UND ZIEL DER TEILWEISEN AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 40

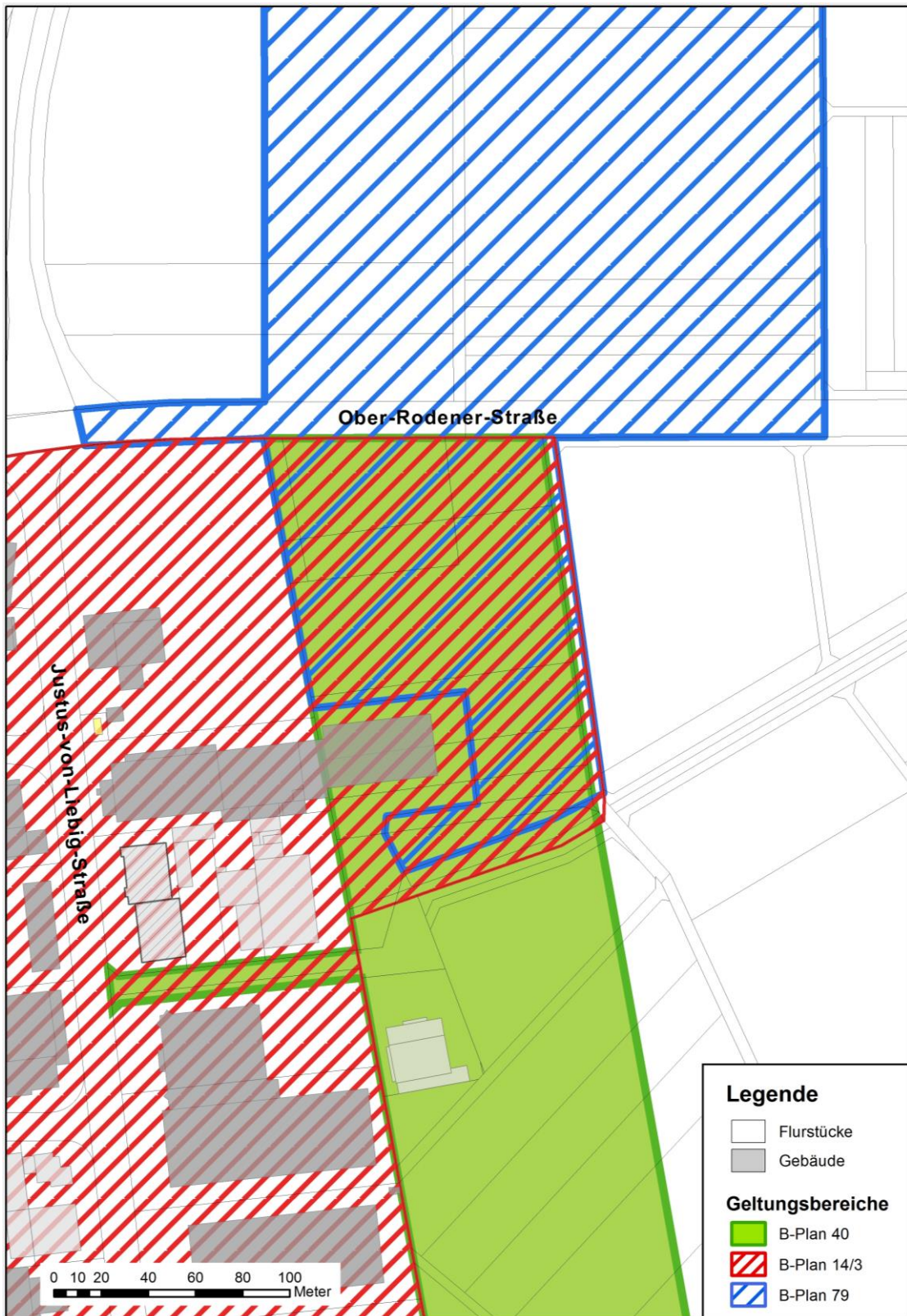
Der Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Justus-von-Liebig-Straße, zwischen der Bundesstraße 459 und der Kreisquerverbindungsstraße“ wurde am 11.03.1976 rechtskräftig. Ziel der Planung war die Schaffung einer gewerblichen Baufläche mit einer zentral angeordneten Erschließungsstraße.

Es war ursprünglich beabsichtigt, das Gewerbegebiet östlich der Justus-von-Liebig-Straße im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme zu realisieren. Die Entwicklungsabsichten in diesem Bereich wurden jedoch bereits 2002 aufgegeben. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 06.12.2002 „das Ziel einer baulichen Entwicklung dieser Flächen“ aufzugeben und die Aufhebung der Rechtswirkungen der Entwicklungsmaßnahme für die betroffenen Flächen beim Ministerium zu beantragen. Da die Verordnung über die Entwicklungsmaßnahme zum 31.12.2018 aufgehoben wurde, soll die planungsrechtliche Situation bereinigt werden: Bebauungspläne, die während der Maßnahme nicht umgesetzt wurden und die aufgrund veränderter Ziele oder fehlender finanzieller Kapazitäten auch nicht mehr umgesetzt werden sollen, sollen aufgehoben werden. Da eine bauliche Entwicklung des Gebietes des Bebauungsplans Nr. 40 nicht wirtschaftlich umgesetzt werden kann, soll dieser Bebauungsplan Nr. 40 daher zum überwiegenden Teil aufgehoben werden. Ein bestehender Gewerbebetrieb auf dem Grundstück Flur 25; Flurstück 143/2 wurde bereits errichtet und soll weiterhin bau- und planungsrechtlich abgesichert sein. Hier wird eine planungsrechtliche Grundlage auch zukünftig benötigt, so dass dieser Bereich

nicht Gegenstand des Geltungsbereichs der Teilaufhebung sein wird. Im Südosten des Geltungsbereichs des BP 40 besteht heute die Kleingartenanlage „Internationale Gärten“. Diese Nutzung ist nicht mit den Festsetzungen des BP 40 abgedeckt. Auch diese Fläche wird in den Geltungsbereich der Teilaufhebung mit einbezogen.

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 überlagern zudem die Bebauungspläne Nr. 14/3 (Rechtskraft 30.12.1993), Nr. 79 (Rechtskraft 11.09.1999), Nr. 14/3 Ä (Rechtskraft 18.03.2006) sowie Nr. 14/4 (Rechtskraft 21.12.2017) den Bebauungsplan Nr. 40. Der Bebauungsplan Nr. 79 überdeckt teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14/3; in diesem Bereich gelten ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 79. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 14/3 Ä und Nr. 14/4 erstrecken sich über den Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14/3, der nicht vom Bebauungsplan Nr. 79 überdeckt ist. Ihre Festsetzungen ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14/3.

Da die Bebauungspläne Nr. 14/3, 14/3 Ä, 14/4 und 79 nach dem Bebauungsplan Nr. 40 rechtskräftig wurden, gelten auf dessen Geltungsbereichen ihre jeweiligen Festsetzungen; sie bleiben von der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 unberührt.



KARTE 1: Übersicht Überschneidung der Geltungsbereiche

[Quelle: Stadt Dietzenbach]

Die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 ist erforderlich, weil:

- Die städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 (Gewerbegebiet) nicht mehr entsprechen,
- ein Vertrauen in die Umsetzbarkeit der Bebauungsplanfestsetzungen nicht mehr gegeben ist, die Festsetzungen damit nicht mehr umgesetzt werden können und daher
- die planungsrechtliche Situation bereinigt werden soll.

Gemäß § 1 (8) BauGB ist für die Aufhebung eines Bebauungsplanes ein reguläres Verfahren nach Baugesetzbuch erforderlich. Daher werden für diese Teilaufhebung sämtliche Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch durchgeführt.

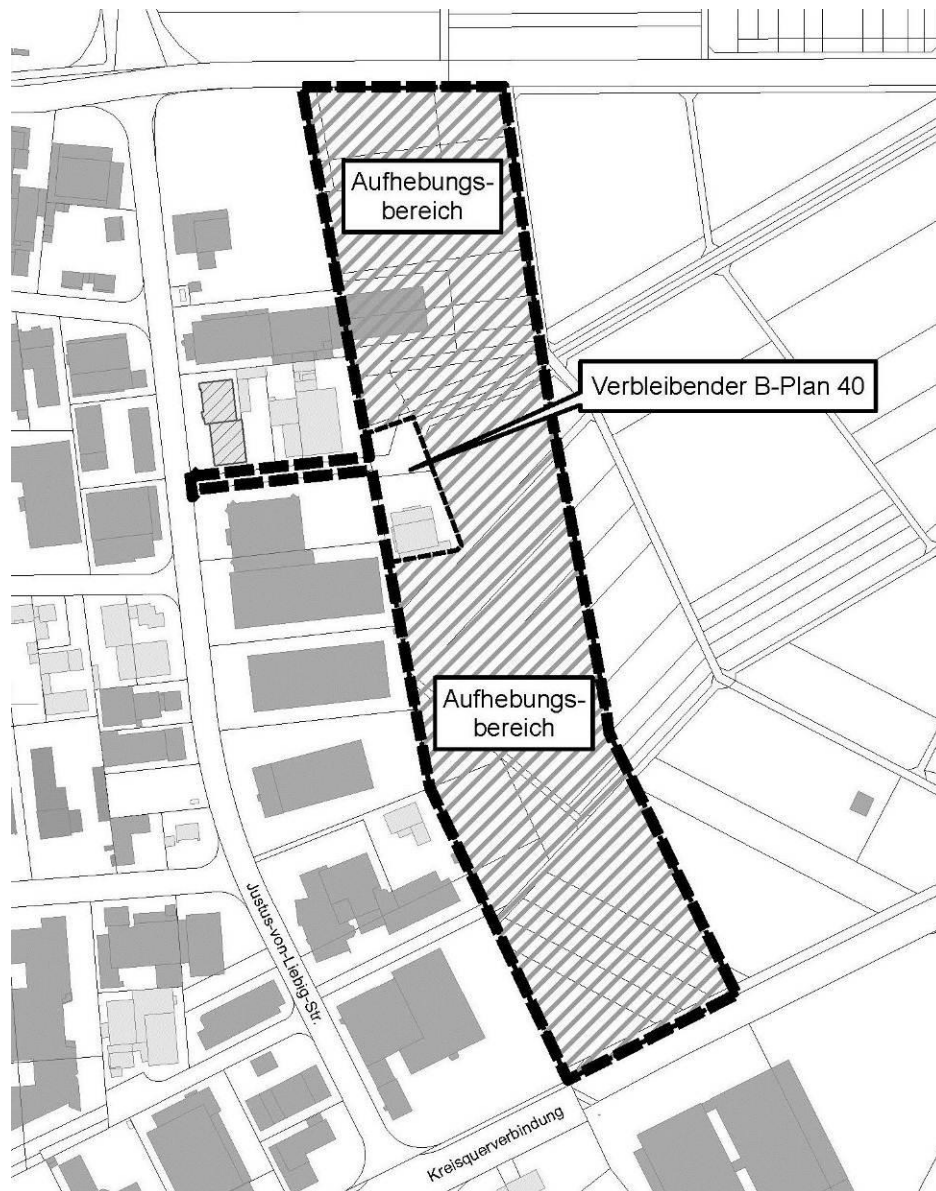
Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Dietzenbachs entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 BauGB ist es Ziel der Teilaufhebung, die bislang als Gewerbegebiet überplanten, unbebauten Bereiche wieder dem Außenbereich zuzuführen und die planungsrechtliche Situation zu bereinigen.

2. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 40 „Teilaufhebung“ befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Dietzenbach. Die Kreisquerverbindung als Kreisstraße K 174 bildet die südliche Grenze. Weiter östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Westlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet Mitte (Bebauungsplan Nr. 14/3), erschlossen durch die Justus-von-Liebig-Straße, die parallel zur Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 40 verläuft.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6,5 ha. Davon soll eine Fläche von ca. 6,1 ha aufgehoben werden. Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst die Plangebietsflächen

nördlich, östlich und südlich des bestehenden Gewerbebetriebes. Die Abgrenzung ist der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



KARTE 2: Übersicht Geltungsbereich der Teilaufhebung BP 40

[Quelle: Stadt Dietzenbach]

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (REGFNP)

Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche – geplant“ ausgewiesen.



KARTE 3: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010

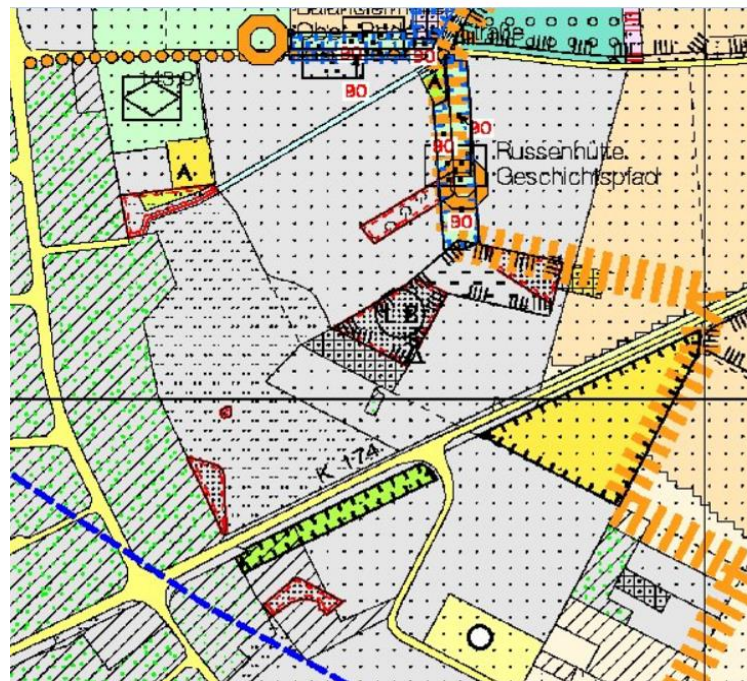
[Quelle: www.region-frankfurt.de]

Zukünftig soll der Bereich der Teilaufhebung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain teilt in seinem Schreiben vom 04.10.2017 mit, dass eine Anpassung der Flächen an die reale Situation zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen wird.

3.2 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (Stand Juli 2000) stellt das Plangebiet im Süden überwiegend als trockenen, mageren

Biotoptyp mit zwei kleineren flächenhaften Darstellungen „Biotopvernetzungselement“ dar. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind Flächen, die in besonderem Maß der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden sollen (§ 3 (2) Ziff. 6 HENatG), Zweckbestimmung „Sonstige Freizeit- und Erholungsanlage“ sowie eine kleinere Fläche, bei der besondere Formen der Pflege oder der Bewirtschaftung sicherzustellen sind (§3 (2) Ziff. 4 i. V. mit Ziff. 9. HENatG), „Streuobst“ dargestellt. Im Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 befinden sich drei Flächen, die (im Plan rot abgegrenzt, vgl. Karte 4) als Biotopverbundgebiete dargestellt werden. Dabei handelt es sich um den Bereich am Gehrengraben, direkt angrenzend an die gewerblichen Flächen, und um zwei Gehölzinseln im Süden. Diese Flächen werden mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 in den Außenbereich entlassen.



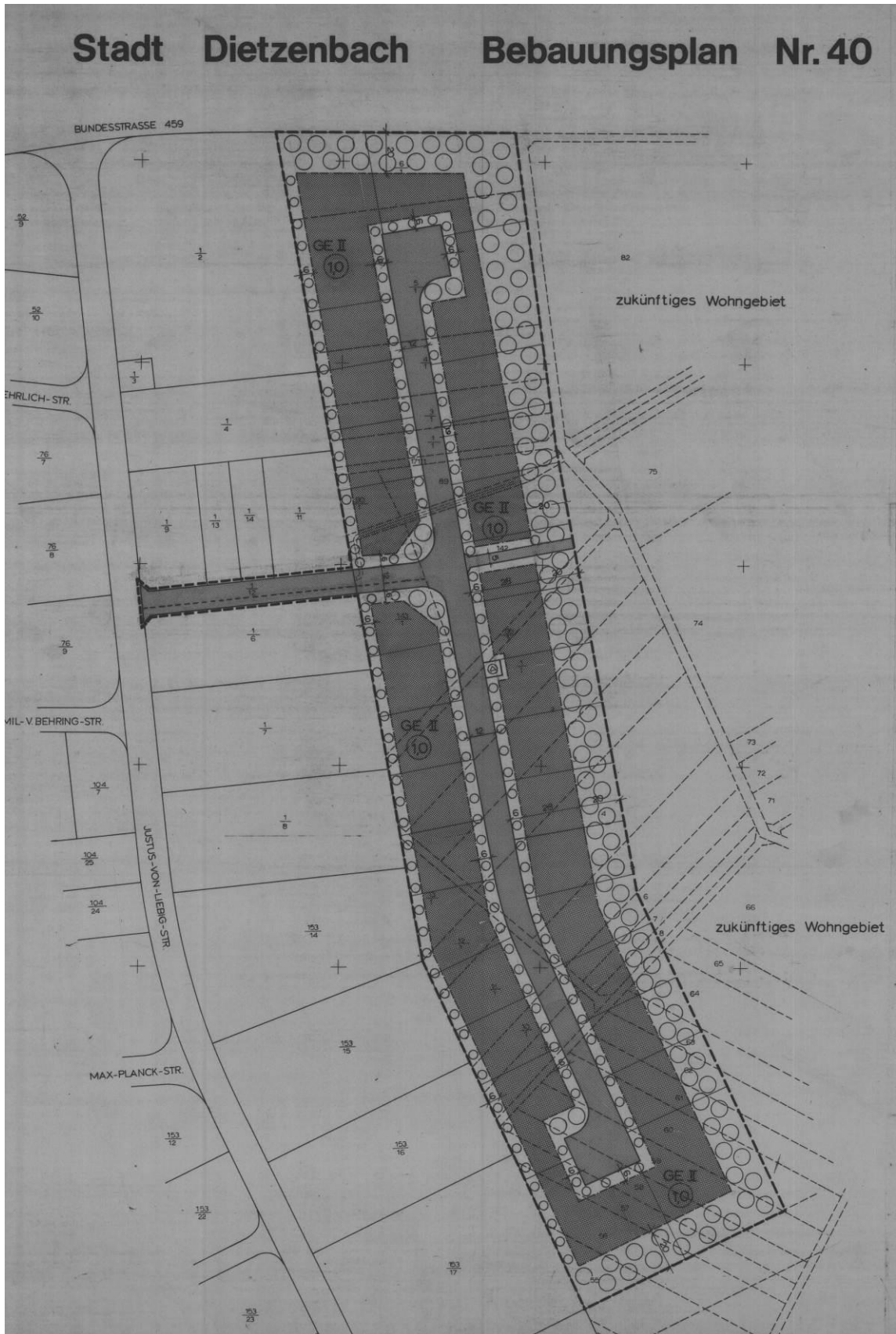
KARTE 4: Ausschnitt Landschaftsplan UVF 2000

[Quelle: www.region-frankfurt.de]

3.3 GELTENDER BEBAUUNGSPLAN

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet östlich der Justus-von-Liebig-Straße, zwischen der Bundesstraße 459 und der „Kreisquerverbindungsstraße“ aus dem Jahre 1976 setzt eine gewerbliche Baufläche mit einer Größe von 5,88 ha und eine Straßenverkehrsfläche von 0,88 ha fest. Weiterhin wurden Pflanzvorschriften festgesetzt, um eine Abschirmung bzw. einen verträglichen Übergang zu damals noch geplanten Wohnbauflächen östlich des Plangebietes zu schaffen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 40 (nördlich des Schmittgrabens) wird durch die Bebauungspläne Nr. 14/3, 14/3 Ä, 14/4 und 79 überlagert, wobei die Festsetzungen dieser Bebauungspläne gelten. (vgl. Abb. Karte 1).



KARTE 5: Zeichnerische Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 40

[Quelle: Stadt Dietzenbach]

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als unbebautes und landwirtschaftlich genutztes Gelände dar.

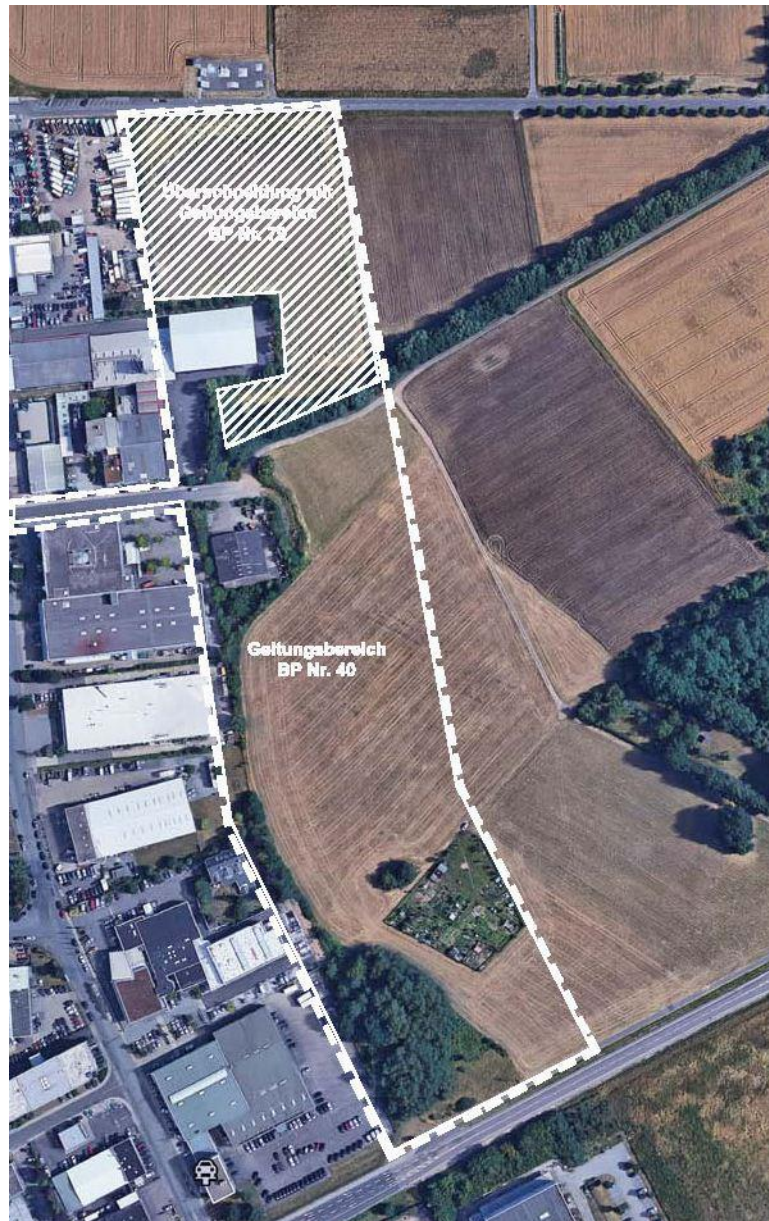
Das einzige Gebäude befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes. Dieses Gebäude ist heute sehr gut eingegrünt und eine ausgeprägte Randeingrünung zur freien Landschaft ist vorhanden. Dieser Bereich bleibt als verbleibender Bebauungsplanteil bestehen.



Foto vom 30.06.2016: Gebäude im Norden

Die übrigen Flächen umfassen im Wesentlichen landwirtschaftliche Nutzungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 (Gewerbeflächen, Erschließungsstraße, Pflanzmaßnahmen) sind hier nicht umgesetzt worden.

Auf einer ca. 0,3 ha großen Teilfläche wurde durch die Stadt Dietzenbach im Jahr 2006 eine Kleingartennutzung als Zwischennutzung bis zum Zeitpunkt der bebauungsplankonformen Entwicklung des Gebietes zugelassen.



KARTE 6: Luftbild Geltungsbereich BP Nr. 40

[Quelle: Luftbild Google earth pro (2017) und eigene Darstellung]

4.2 FEHLENDE UMSETZBARKEIT IM TEILAUFBEBUNGSBEREICH

Die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung, das Gewerbegebiet im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme zu realisieren, ist – bis auf das Grundstück Flur 25, Flurstück 143/2, Justus-von-Liebig-Straße 12a - nie umgesetzt worden. Die baulichen Entwicklungsabsichten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 40 wurden bereits 2002 mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aufgegeben. Somit sind auch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 nicht mehr realisierbar und ein Vertrauen in die Umsetzbarkeit der Bebauungsplanfestsetzungen ist für große Teilbereiche des Bebauungsplans nicht mehr gegeben. Mit der Zielsetzung, diesen Umstand planerisch zu bereinigen, ist die Teilaufhebung des betreffenden Bereiches begründet.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Teilaufhebung berücksichtigt die Zielsetzung, den Bereich des bestehenden Gewerbebetriebs auf dem Grundstück Flur 25 Flurstück 143/2 weiterhin bau- und planungsrechtlich zu sichern (vgl. Karte 2).

4.3 PLANUNGSUMSETZUNG

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet östlich der Justus-von-Liebig-Straße, zwischen der Bundesstraße 459 und der Kreisquerverbindungsstraße“ umfasst die Flächen in einer Größe von insgesamt ca. 6,1 ha, wo die damaligen Ziele der Stadtentwicklungsplanung (Gewerbegebiet) mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht umgesetzt worden sind. Der überwiegende Teil der Fläche wird in den Außenbereich entlassen, womit das Bauplanungsrecht für diese Grundstücke (inkl. Pflanzvorschriften), die zukünftig nach § 35 BauGB beurteilt werden, entfällt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 umfasst dann nur noch das Gewerbegrundstück Justus-Liebig-Straße 12a und seine verkehrliche Anbindung. Der Standort des Gewerbebetriebs wird somit auch zukünftig planungsrechtlich gesichert. Der Betrieb ist landschaftlich gut eingegrünt und fügt sich harmonisch in die Ortsrandlage ein. Für die ca. 2,2 ha große Teilfläche im Norden bleibt das Planungsrecht durch die Bebauungspläne Nr. 14/3, 14/3 ä, 14/4 und 79 bestehen.

Die Internationalen Gärten befinden sich auf einer Teilfläche des Grundstück Flur 26 Flurstück 62/1. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum und wurde im Jahr 2004 dem Verein, der die Kleingartenanlage betreibt, verpachtet. Die Nutzungsgenehmigung erfolgte auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 40, der zwar ein Gewerbegebiet dort vorsah, jedoch konnte die Genehmigung im Zuge einer Befreiung befristet erteilt werden.

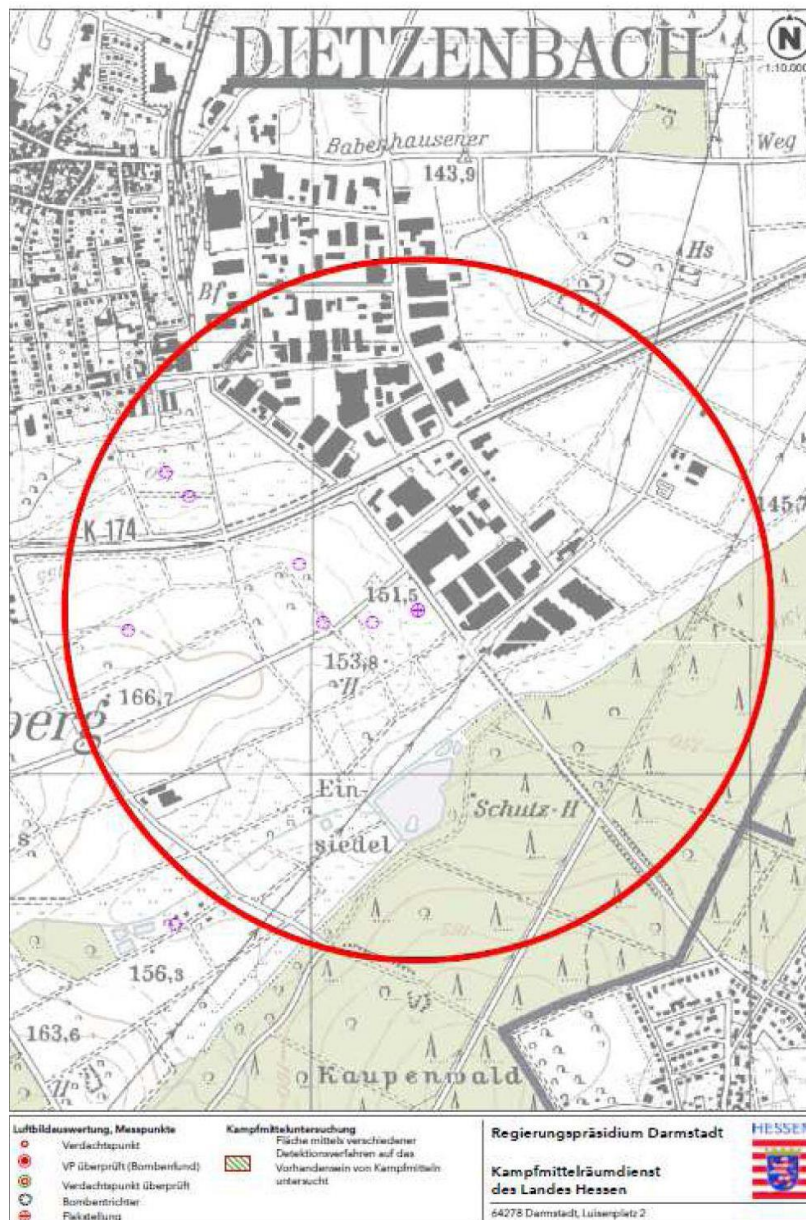
Wird dieser Bereich aus dem Bebauungsplan Nr.40 entlassen, entfällt die Genehmigungsgrundlage für die befristete Zwischennutzung als Kleingartenanlage. Die Gärten sind an einen geeigneten Standort umzusiedeln. Um den Bestand der Internationalen Gärten zu sichern, hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Dietzenbach am 29.01.2021 die Umsiedlung der Internationalen Gärten auf einen Teilbereich des Grundstück in der Flur 42 mit der Flurstücksnummer 154 beschlossen. Auf diesem Grundstück besteht nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46 Baurecht für Kleingartenanlagen.



KARTE 7: Umsiedlungsfläche für die internationalen Gärten
[Quelle: Stadt Dietzenbach]

4.4 BODENBELASTUNGEN

Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.11.2013 liegen Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Die nachfolgende Grafik zeigt die bisherigen Kenntnisse über ehemalige Flakstellungen und deren Radius der möglichen Belastung an. Demnach liegt der südliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 und die im Bebauungsplan Nr. 40 verbleibenden Gewerbe- und Erschließungsflächen innerhalb des Radius' möglicher Belastungen.



KARTE 8: Ehemalige Flakstellungen

[Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt 11.11.2013]

Daher wird im Bebauungsplan der Hinweis auf das Erfordernis einer systematischen Überprüfung des Plangebietes, einer Sondierung auf Kampfmittel, vor Beginn von Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen aufgenommen. Zur Dokumentation der Räumdaten ist das jeweils aktuelle Datenmodul des Regierungspräsidiums Darmstadt zu verwenden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen.

Weitere Bodenbelastungen bestehen aus heutiger Sicht für das Plangebiet nicht. Zwar befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangeltungsbereich zwei Altstandorte (Altablagerungsflächen Nr. 438.001.000.018 „Russenhütte“ und Nr. 438.001.000.017 „Alte Tongrube“), die im Jahr 2008 durchgeführten historischen Erkundungen ergaben aber keinen weiteren Handlungsbedarf.

5. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND UMWELT

5.1 GENERELLES

Das vorliegende Aufhebungsverfahren bezieht sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 40, dessen Festsetzungen in dem betroffenen Bereich nicht realisierbar sind bzw. bereits durch Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 14/3, 14/3 Ä, 14/4 und 79 überlagert werden.

Daraus ergibt sich zugleich, dass Umweltbelange durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 nicht berührt werden (können). Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird daher nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen überdies keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Vor diesem Hintergrund ist eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Gleichzeitig kann von einer Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden, da mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr.40 keine Voraussetzungen geschaffen werden, die zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Gleichwohl wird zum Vollzug der gesetzlichen Vorschriften ein Umweltbericht erstellt, der ein gesonderter Teil dieser Begründung wird. Der Umweltbericht entspricht den Vorgaben des § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB.

5.2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHS BILANZIERUNG

Rechtliche Vorgaben im Hinblick auf die sog. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind erst mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes im Jahr 1993 geschaffen und später im Baugesetzbuch verankert worden. Festsetzungen über Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 wurden demzufolge nicht getroffen. Die als Abstandszone zur geplanten Wohnbebauung festgesetzte Bepflanzung wurde nicht umgesetzt.

Da der teilweise aufzuhebende Bebauungsplan Nr. 40 keine Festsetzungen zum Ausgleich des naturschutzrechtlich relevanten Eingriffs enthielt, keine Pflanzfestsetzungen umgesetzt worden sind und mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr.40 keine Voraussetzungen geschaffen werden, die zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen, ergibt sich auch in dieser Hinsicht kein Prüfbedarf. Die weiterhin bestehenden Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr.14/3, 14/3 Ä, 14/4 und 79 bleiben hiervon unberührt.

5.3 UMWELTBERICHT – ZUSAMMENFASSENDE ERGEBNISSE

Im Umweltbericht zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 wird zusammenfassend festgestellt, dass die beabsichtigte Teilaufhebung weder fachlich noch rechtlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führt. Des Weiteren werden keine arten- oder biotopschutzrechtlichen Verbote oder andere von der Umweltplanung zu beachtenden Belange berührt. Da in Bebauungsplänen vor 1993 keine abschließende Klärung des Umgangs mit der Ausgleichsregelung möglich war, sieht der Plan folgerichtig zwar eine Eingrünung, aber keine Ausgleichmaßnahmen vor. Mit seiner Teilaufhebung entfallen somit auch keine, für vollzogene Eingriffe unter Umständen relevanten Festsetzungen.

6. VERFAHRENSABLAUF

12.05.2017	Aufstellungsbeschluss
24.08.2017	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
04.09 – 15.09.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
04.09 – 09.10.2017	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB
30.08.2019	Beschluss zur Offenlage
16.09 – 16.10.2019	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
12.09 – 16.10.2019	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
10.12.2021	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB



Ingenieurbüro für Umweltplanung
Dr. Jochen Karl GmbH

Stadt Dietzenbach

Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet östlich der Justus-von-Liebig-Straße, zwischen der Bundesstraße 459 und der Kreisquerverbindungsstraße“

Umweltbericht

mit artenschutzrechtlicher Betrachtung

Stand: 17. Juli 2017

Bearbeitung:

M. Sc. Lisa-Marie Weil
Dr. Jochen Karl

Ingenieurbüro für Umweltplanung
Dr. Jochen Karl, Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH
Staufenberger Straße 27
35460 Staufenberg
Tel. 06406 – 92 3 29-0 info@ibu-karl.de

INHALT

1	Einleitung	3
1.1	Inhalte und Ziele der Teilaufhebung des Bebauungsplans	3
1.2	In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	4
2	Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	6
2.1	Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern	6
2.2	Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	7
2.3	Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen	7
2.4	Tiere und Pflanzen einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung	7
2.5	Ortsbild und Landschaftsschutz	8
2.6	Kultur- und sonstige Sachgüter	8
2.7	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	8
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - Eingriffsregelung	8
4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
5	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	9
6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	9
7	Zusammenfassung	10

1.2 In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 1 b)

Bauplanungsrecht

Das Baugesetzbuch (BauGB)² bestimmt in § 1a Abs. 3, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB).

Über die Umsetzung der Eingriffsregelung hinaus gelten als Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechtes,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, und
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit auch der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Stadt Dietzenbach wird einen Antrag beim Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main stellen, um den RegFNP für das Plangebiet zu ändern. Zukünftig soll der Bereich der Teilaufhebung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

²) BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG³), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG⁴) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung. Die entsprechenden Vorschriften sind deshalb im Rahmen des Umwelt-Fachbeitrags auf ihre Wirksamkeit hin abzu prüfen. Besonderes Gewicht erlangt hierbei im Rahmen von Bebauungsplänen der Artenschutz.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder sie zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Als besonders geschützte Arten gelten gem. § 7 Abs. 2 BNatSchG neben allen europäischen Singvogelarten u. a. diejenigen Pflanzen- und Tierarten, die in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV₂₀₀₅) als solche aufgeführt sind. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind ebenfalls besonders geschützt, zugleich aber streng geschützt. Hierzu zählen u. a. alle in Deutschland beheimateten Fledermäuse, verschiedene Reptilien und Amphibien sowie Vertreter mehrerer wirbellosen Artengruppen wie Libellen und Schmetterlinge.

Die Verbote des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar und unabhängig von einem Bebauungsplan. Sofern seine Aufstellung – und damit theoretisch auch seine Aufhebung – Auswirkungen auf geschützte Arten haben kann, sind diese aber zu bewerten und darauf hin zu überprüfen, ob der Bebauungsplan durch die einschlägigen Vorschriften in seiner Umsetzbarkeit gefährdet wird.

Bodenschutzgesetz

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten“ (BBodSchG)⁵ bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dieser Belang ist im Rahmen der Planaufstellung und somit auch bei der Planaufhebung zu prüfen.

³) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

⁴) Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG). Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010. GVBl. II 881-51.

⁵) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966).

Übergeordnete Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind Gemeinden verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain und analog der Regionalplan Südhessen (2010) weisen den von der Teilaufhebung betroffenen Bereich als *Gewerbliche Baufläche – geplant* und entlang des Schmittgrabens als *Ökologisch bedeutsame Flächennutzung*, überlagert mit der Darstellung *Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Zone III)* aus. Der Landschaftsplan des seinerzeitigen Umlandverbands Frankfurt (2000)⁶ stellt den nördlichen Teil des Plangebiets großräumig als *Fläche, die im besonderen Maße der Erholung dient* dar, überlagert mit der Signatur *Sonstige Freizeit- und Erholungsanlage*. Entlang des Schmittgrabens schließen sich *Flächen für Ver- und Entsorgung*, wahrscheinlich projektierte Regenrückhalteflächen an, die der Bebauungsplan aber noch nicht vorsah. Die rückwärtige Bebauung an der Justus-von-Liebig-Straße ist im Landschaftsplan als *Bebauter Bereich* schraffiert. Die Realnutzung ist nördlich des Schmittgrabens als Acker dargestellt, südlich – mit Ausnahme des Laubgehölzes an der Kreisstraße – als Grünland.

2 Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 a und b i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Schon in der Zeit der Planaufstellung in den 70er Jahren des 20. Jhs. wurden große Teil des Geltungsbereichs ackerbaulich genutzt, doch muss nach der Darstellung des UVF-Landschaftsplans nicht nur für den ufernahen Bereich des Schmittgrabens, sondern für den gesamten südlichen Teil des Plangebiets eine frühere Grünlandnutzung angenommen werden. Diese ist heute fast vollständig verschwunden.

Im Süden überschneidet sich das seinerzeit geplante Gewerbegebiet kleinflächig mit einer aktuell bestehenden Kleingartenanlage, die „Internationalen Gärten“. Eingerichtet wurde diese Kleingartenanlage im Jahr 2006. Unmittelbar nördlich der Kreisstraße hat sich zwischenzeitlich eine hoch wüchsige Gehölzgruppe entwickelt, die wahrscheinlich im Zuge des Baus der Umgehungsstraße oder zur Eingrünung des westlich angrenzenden Gewerbegrundstücks angepflanzt wurde.

2.1 Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, aber innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Im oberen Drittel verläuft der Schmittgraben durch das Plangebiet. Da die Teilaufhebung keine Nutzungsänderung herbeiführt, wirkt sie sich nicht negativ auf den Graben aus, wohingegen eine Umsetzung des Plans zur Verrohrung und damit zu einer Entwertung des Gewässers geführt hätte.

⁶) Planungsverband Frankfurt Region RheinMain (Hrsg. 2001): Landschaftsplan UVF.

Da der Bebauungsplan „nur“ den Charakter einer Angebotsplanung besitzt, die landwirtschaftliche Nutzung also auch gegenwärtig zulässig ist, bewirkt die Teilaufhebung keine im Hinblick auf Boden- und Gewässerschutz relevanten Änderungen. Einer Anwendung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB“ bedarf es nicht.

2.2 Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, e, f und h BauGB)

Analog zum Boden- und Gewässerschutz stellt die Fortführung der überwiegend ackerbaulichen Nutzung im von der Teilaufhebung betroffenen Teil des Geltungsbereichs keine das Schutzgut gefährdende Änderung dar.

2.3 Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c und e BauGB)

Die Teilaufhebung sichert die Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung im Gebiet. Zusätzliche Lärmemissionen oder anderweitige für die Gesundheit der Menschen beachtliche Veränderungen gehen damit nicht einher.

2.4 Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung (§ 44 BNatSchG)

Eine Betroffenheit für Tiere und Pflanzen könnte durch die (Teil-) Aufhebung eines Bebauungsplans insbesondere dann eintreten, wenn durch die Entlassung in den Außenbereich

- a) Festsetzungen ihre Gültigkeit verlören, die dem Schutz oder der Entwicklung anderweitig nicht geschützter Biotopen dienen oder
- b) geschützte Arten einer Nutzungsänderung ausgesetzt wären, die von den Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen ist, oder
- c) die Umsetzung von Festsetzungen obsolet würde, die zum Ausgleich bereits geschehener (artenschutzrechtlicher) Eingriffe festgesetzt, aber noch nicht durchgeführt wurden (z. B. für bereits erfolgte Fällungen).

Alle drei Umstände sind vorliegend zu verneinen, weil der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Ausgleich enthält (die vorgesehene Gebietseingrünung ist hiervon unabhängig) und die zwischenzeitlich durchgeführte Umwandlung von Wiesen in Ackerland nicht im Zusammenhang mit der Satzung steht. Durch die Teilaufhebung sind zudem weder geschützte Biotope, noch Bereiche mit offenkundig erhöhtem Habitatwert betroffen; negative Einflüsse auf Arten oder Biotope sind deshalb ausgeschlossen.

Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Veränderungen der Biologischen Vielfalt sind durch die Teilaufhebung nicht zu erwarten.

NATURA 2000-Gebiete und andere Schutzobjekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Das nächst gelegene Natura 2000-Gebiet umfasst Teile der „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“, Gebiets-Nr. VSG 6019-401) mit Vorkommen von Grauspecht, Ziegelmelker und Heidelerche. Das Vogelschutzgebiet erstreckt sich östlich der B 459, hat keinen funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet und wird von der Teilaufhebung nicht tangiert. Auch geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind von der Teilaufhebung nicht betroffen.

2.5 Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz

Die Teilaufhebung hat weder in Bezug auf das ursprüngliche Planziel noch den aktuellen Bestand negative Auswirkungen auf das Ortsbild. Sie führt nicht zu einer Umwidmung von Flächen, die für die Erholungsnutzung Bedeutung besitzen.

2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Der Offenlandbereich östlich Dietzenbach wird nach Auskunft des Landkreises Offenbach von der Trasse einer römischen Straße durchzogen, die oberflächlich nicht mehr sichtbar ist. Die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung kann zwar auch eine Gefährdung des Kulturdenkmals bewirken, doch ergibt sich gegenüber den bisherigen Planinhalten und der faktischen Nutzung keine Veränderung.

2.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Wie in den vorausgegangenen Kapiteln dargelegt, werden die im Umweltbericht zu berücksichtigen Schutzgüter durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Negative kumulierende Wechselwirkungen sind deshalb ausgeschlossen.

Prognose gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 b BauGB):

Bei Durchführung der Planung, d. h. der Teilaufhebung des Bebauungsplans im genannten Bereich, wird der Umweltzustand sich absehbar nicht anders entwickeln als bei Nichtdurchführung der Planung, da die faktische Bodennutzung erhalten bleibt.

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen - Eingriffsregelung

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 c)

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der Justus-von-Liebig-Straße, zwischen der Bundesstraße 459 und der Kreisquerverbindungsstraße“ sah im Osten eine unbebaubare Zone vor, die aber nicht als Ausgleich, sondern als Teil einer Abstandsfläche zur potenziellen angrenzenden Wohnbebauung vorgesehen war.

Der Bebauungsplan wurde vor 1993, also vor Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes⁷ zur Satzung beschlossen. Es fehlte ihm mithin die Rechtsgrundlage zur abschließenden Regelung des Ausgleichs, der aus diesem Grund erst im Zuge der Erteilung einer Baugenehmigung zu erbringen war und keinen inhaltlichen Bezug zum Bebauungsplan haben musste. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die im Geltungsbereich bereits vollzogenen Maßnahmen einen anderweitigen Ausgleich resp. eine Ausgleichszahlung nach sich gezogen haben. Die Teilaufhebung bewirkt somit keine Loslösung von Eingriffe von ihnen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich.

Der verbleibende Teil des Bebauungsplanes, der Rechtskraft beibehält, ist das Grundstück Justus-von-Liebig-Straße 12a. Der Bebauungsplan sieht an drei Seiten einen 6 m breiten Pflanzstreifen vor, der auch so realisiert wurde. Es entsteht insofern kein Torso oder ein in die Landschaft hineinragender Siedlungsplitter. Die Bebauung nördlich davon im Baugebiet 79 reicht auch über die Erschließungstiefe der Justus-von-Liebig-Straße hinaus.

4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 d)

Die Teilaufhebung erfolgt aufgrund geänderter Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind deshalb nicht gegeben.

5 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (Untersuchungsrahmen und -methodik)

(Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 a)

Die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorliegenden Umweltberichts basieren auf einer Begehung des Gebiets zum Ausschluss evtl. relevanter Biotopvorkommen, auf der Auswertung vorhandener Unterlagen (Luftbild, Bodenkarte, Unterlagen zum Bebauungsplan von 1974) und Internetrecherchen behördlich eingestellter Informationen zu Boden, Wasser, Schutzgebieten und kulturhistorischen Informationen). Defizite bei der Grundlagenmittlung sind nicht erkennbar.

6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 b)

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, sind Maßnahmen zu deren Überwachung nicht geboten.

⁷⁾ Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993. BGBl. I 466-488.

7 Zusammenfassung (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 c)

In den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts wurde von der Stadt Dietzenbach ein Bebauungsplan für den östlichen Siedlungsrand zwischen Justus-von-Liebig-Straße, Oberrodener Straße und der K 174 aufgestellt, der die Entwicklung eines Gewerbegebiets vorsah. Der Plan wurde in dieser Form bis heute nicht umgesetzt; das Gebiet wird mit Ausnahme eines einzelnen, bereits bebauten Grundstücks und einer Kleingartenanlage, die kleinflächig in den Süden des Geltungsbereichs hineinragt, nach wie vor landwirtschaftlich genutzt.

Die nunmehr beabsichtigte Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet östlich der Justus-von Liebig-Straße, zwischen der Bundesstraße 459 und der Kreisquerverbindungsstraße“ in seinen überwiegenden Teilen nördlich und südlich des Schmittgrabens führt weder fachlich noch rechtlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft, berührt keine arten- oder biotopschutzrechtlichen Verbote oder andere von der Umweltplanung zu beachtenden Belange. Da in Bebauungsplänen vor 1993 keine abschließende Klärung des Umgangs mit der Ausgleichsregelung möglich war, sieht der Plan folgerichtig zwar eine Eingrünung, aber keine Ausgleichsmaßnahmen vor. Mit seiner Teilaufhebung entfallen somit auch keine, für vollzogene Eingriffe unter Umständen relevante Festsetzungen.