

---

# Begründung

## Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld

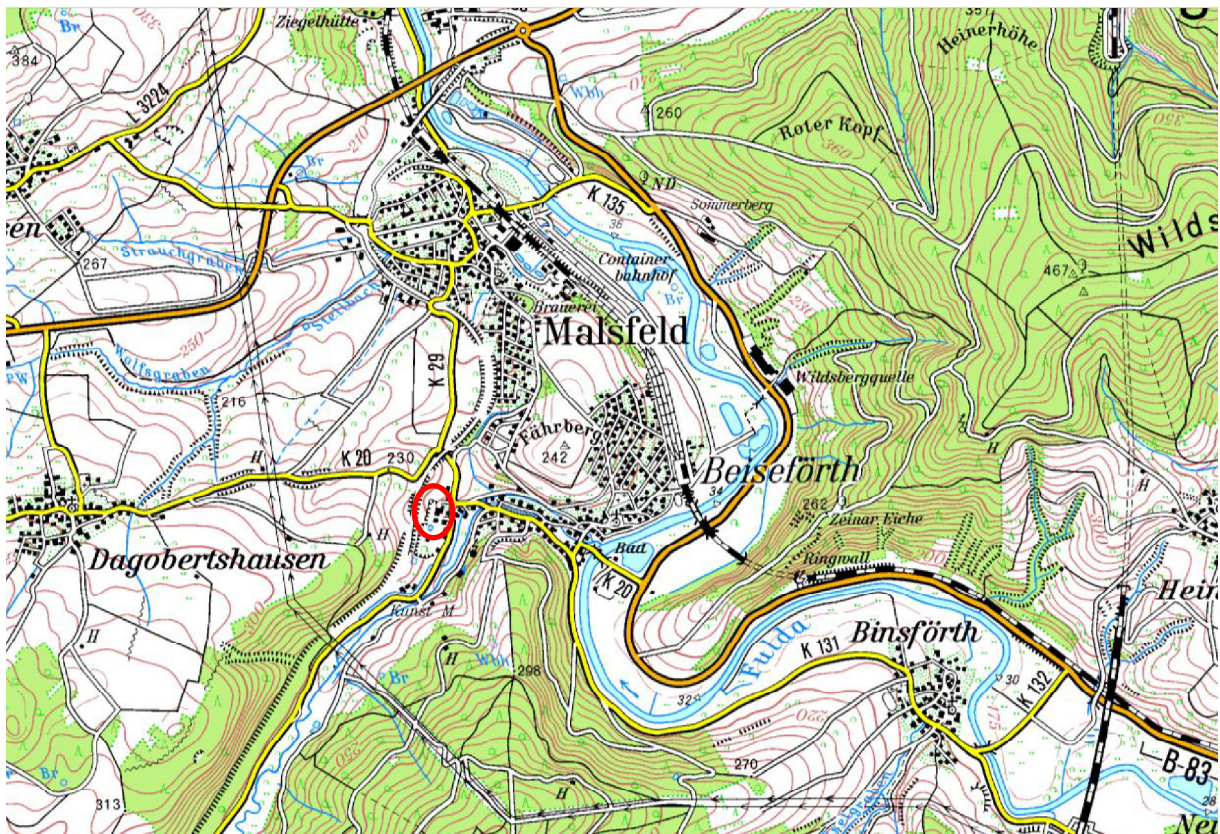
### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

### "Sondergebiet Hygiene"

### Ortsteil Beiseförth

### - VORENTWURF -

---



**Bearbeitung:**  
**PLANUNGSGRUPPE STADT UND LAND**  
**Büro für Stadt und Landschaftsplanung**  
Hardenbergstraße 4 - 34119 Kassel  
Tel.: 0561/26218, Fax.: 0561/26277,  
[www.psl-kassel.de](http://www.psl-kassel.de) / Mail: [planung@psl-kassel.de](mailto:planung@psl-kassel.de)

Stand: Mai 2018

## Inhalt

1.	Begründung der Planungsabsicht.....	3
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.1	Plangebiet und angrenzende Nutzungen.....	6
3.	Rechtsgrundlagen / Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen .....	7
3.1	Bebauungsplanverfahren.....	8
3.2	Prüfung der UVP-Pflicht .....	9
3.3	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	10
4.	Das Planungskonzept.....	10
4.1	Immissionsschutz .....	17
4.2	Grünordnung .....	19
4.3	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise .....	20
4.4	Öffentliche Verkehrsflächen - Erschließung.....	21
4.5	Ver- und Entsorgung .....	21
5.	Flächenbilanzierung.....	23
5.1	Flächenbilanzierung / Städtebauliche Werte.....	23
5.2	Vermeidung, Minimierung und Kompensation .....	23
6.	Kostenträger und Realisierung der Planung .....	24

## 1. Begründung der Planungsabsicht

Die Gemeinde Malsfeld beabsichtigt mit der Aufstellung der 2. Änderung und Umbenennung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Rockenberge / Gewerbegebiet Süd“ (neuer Titel: „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Hygiene") in der Gemarkung Beiseförth die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des dort ansässigen Betriebes zu schaffen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Vorhabensträger beantragt.

Das sonstige Sondergebiet "Hygiene" soll der Unterbringung/Absicherung eines Betriebes, in welchem Reinigungs- und Desinfektionsmittel sowie Kosmetik- und andere Pflegeprodukte entwickelt, hergestellt, abgefüllt, gelagert und kommissioniert werden, dienen.

Der Betrieb plant eine Änderung bzw. Erweiterung der betrieblichen Produktionslinien.

Es sind keine Veränderungen der Baufenster, maximalen Gebäudehöhen und der Grundflächenzahl in Bezug auf den gültigen Bebauungsplan geplant. Die bestehenden bzw. im Bau befindlichen Gebäude sind baurechtlich genehmigt.

### Ausgangssituation

Der ansässige Betrieb betreibt am Standort eine Anlage, in der u.a. Biozide maschinell gemischt und abgefüllt werden (Produktion und Vertrieb von Desinfektionsmitteln). Die Menge der abgefüllten Gemische beträgt mehr als 5 Tonnen je Tag.

Die betriebene Anlage ist unter den folgenden Nummern der 4. BImSchV zu subsumieren:

Nr. 4.2 des Anhangs 1

Nr. 9.3 des Anhangs I in Verbindung mit Nr. 29/30 des Anhang II (aktuell 9.3.2 aber ggf. zukünftig 9.3.1)

Störfallbetrieb (12. BImSchV)

Auf Grund der Anlageneinstufung ist eine Änderung der Anlage bzw. deren Erweiterung oder Standortverschiebung nicht über den Bestandsschutz abgedeckt (seit dem 14.01.2017 hat eine Einstufung nach der CLP-Verordnung zu erfolgen). Eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung der geplanten Änderung/Erweiterung ist daher im ausgewiesenen Gewerbegebiet nicht mehr möglich.

Der Standort unterliegt nicht auf Grund der alkoholischen Formulierungen bzw. des Einsatzes von akut toxischen Gefahrstoffen der Störfallordnung, sondern aufgrund der gelagerten und verwendeten Mengen an umweltgefährdenden Stoffen.

Im Rahmen des parallel stattfindenden BImSch-Verfahrens erfolgt eine entsprechende Prüfung, die Aussagen der vorliegenden Gutachten werden im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Zu angemessenen Sicherheitsabständen zu schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt BfU (Mai 2018).

Des Weiteren wurde ein Gutachten zur Geräuschimmissionsprognose in Auftrag gegeben (Schalltechnische Untersuchung, Gutachten P 18025, GSA Ziegelmeier GmbH, Mai 2018).

Zur weiteren Sicherung des Betriebes ist die Änderung der derzeitigen Ausweisung (Gewerbegebiet) in ein Sondergebiet geplant, um die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Anlagenänderung bzw. –erweiterung beantragen zu können.

Der Bebauungsplan soll entsprechend als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und in vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 „Sondergebiet Hygiene“ umbenannt werden.

Die rechtliche Grundlage wird durch § 12 BauGB bestimmt:

(1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten. Für die grenzüberschreitende Beteiligung ist eine Übersetzung der Angaben vorzulegen, soweit dies nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Satz 1 gelten ergänzend die Absätze 2 bis 6.

(2) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Auf Antrag des Vorhabenträgers oder sofern die Gemeinde es nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für erforderlich hält, informiert die Gemeinde diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1.

(3) Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c sind nicht anzuwenden. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Festsetzungen nach § 9 für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 enteignet werden.

(3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

(4) Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

(5) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 gefährdet ist.

(6) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab. Nach § 29 BauGB kann es sich bei einem Vorhaben auch um wesentliche Änderungen bestehender Anlagen handeln.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst neben der gemeindlichen Satzung den Vorhaben- und Erschließungsplan und einen Durchführungsvertrag.

Der Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB wird im weiteren Verfahren erarbeitet und vor dem Satzungsbeschluss ausgefertigt werden.

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Hiervon ausgenommen sind die einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen.

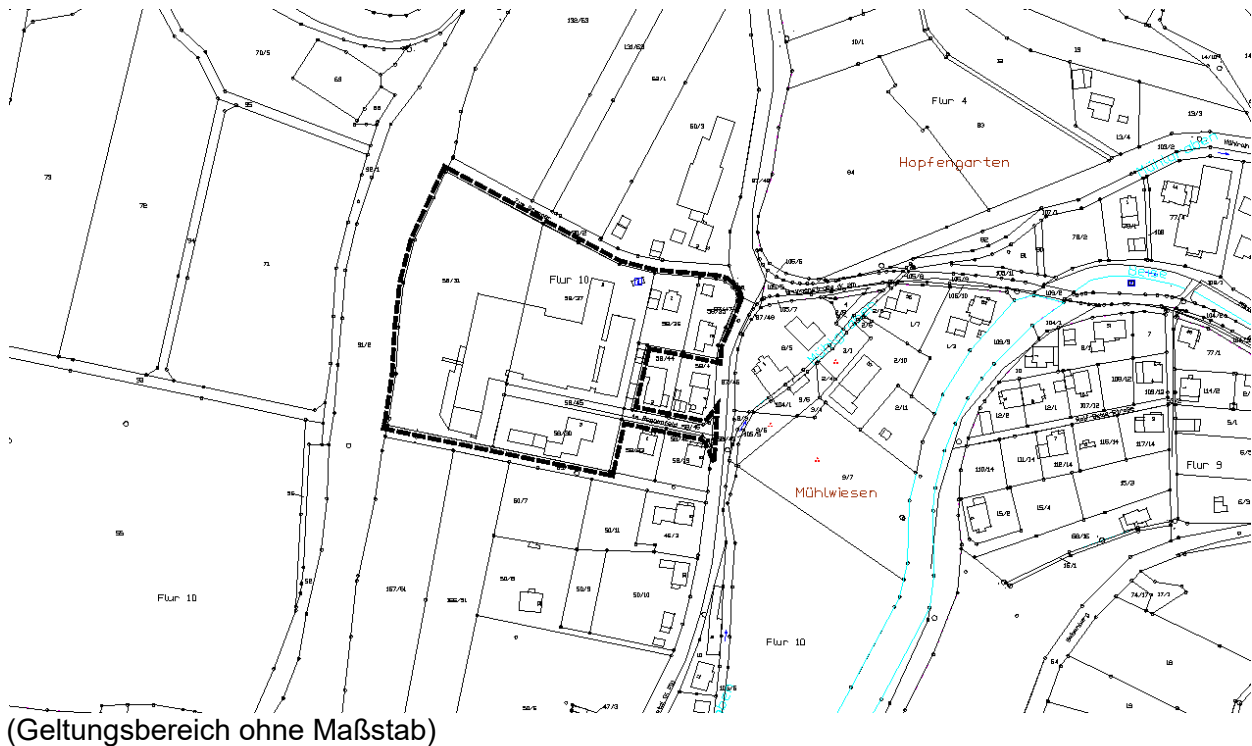
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren entsprechend in eine Sonderbaufläche „Hygiene“ geändert werden.

## **2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von der Straße ‚Zum Steeger‘ mit dahinter befindlichen landwirtschaftlichen Flächen, Gehölzbeständen und bebauten Flächen (Gewerbegebiet), im Nordosten auf gewerblicher Baufläche auch ein Gebäude mit Wohnnutzung
- im Osten von der Kreisstraße 29 und an den Geltungsbereich angrenzenden Mischgebietsflächen
- im Süden von einer Wegeparzelle mit dahinter befindlichen gewerblich genutzten Flächen, Grün- und Gehölzflächen und im oberen südwestlichen Bereich Grünlandflächen
- im Südosten ausgewiesenes Mischgebiet mit Wohnnutzung südlich der Straße „Am Roggenfeld“
- im Westen von der ehemaligen Bahntrasse mit markantem Gehölzbestand

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der nachfolgenden Skizze dargestellt.



## 2.1 Plangebiet und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 58/30, 58/31, 58/35, 58/36, 58/37, 58/42, 58/43, 58/44 (teilw.), 58/45, 58/46 in Flur 10, Gemarkung Beiseförth und weist eine Größe von ca. 1,82 ha auf.

### Realnutzung / Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit des Melsunger Fuldatales (357.13). Dieser Naturraum wird durch ein Sohltal im Buntsandstein mit lösslehmbedeckten Gleithängen und in den Buntsandstein eingeschnittenen Prallhängen geprägt. Das Plangebiet liegt westlich oberhalb der Beiseaue zwischen der K 29 und einer ehemaligen Bahntrasse.

Der engere Planungsraum weist eine Höhenlage von ca. 190 m ü.NN auf und steigt – mit starken Geländeänderungen - nach Westen an.

Die Flächen werden weitgehend als gewerbliche Flächen genutzt.

Das Planungsgebiet wird weitgehend durch größere Hallen, bauliche Anlagen, Erschließungs- und Parkplatzflächen geprägt. An den Rändern und im westlichen Bereich sind steile Böschungen entstanden. Als landschaftliche Strukturelemente sind ältere Gehölzbestände vorhanden, so an den Außenrändern, auf Böschungflächen und außerhalb des Geltungsbereiches insbesondere im Bereich der ehemaligen Bahntrasse am Westrand.

### 3. Rechtsgrundlagen / Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO 2002), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Denkmalschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Hessisches Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung.

#### Regionalplan Nordhessen

Im RPN 2009 ist der Geltungsbereich als ‚Vorranggebiet Siedlung - Bestand‘ dargestellt.

#### Landschaftsrahmenplan Nordhessen (LRP) 2000

Im RPN 2009 ist der Geltungsbereich als ‚Vorranggebiet Siedlung - Bestand‘ dargestellt.

#### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Malsfeld ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt. Als besonders erhaltenswert wird die am Westrand außerhalb befindliche ehemalige Bahntrasse mit Gehölzbeständen, Staudenfluren und Sonderstandorten dargestellt (Entwicklungskarte, Fachkarten Naturschutzpotentiale, Landschaftsbild).

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Malsfeld ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

#### Schutzgebiete gem. Hessischem Wassergesetz (HWG)

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach wasserrechtlichen Vorgaben.

#### Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Als Kulturdenkmal und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind die an der K29 parallel zum Planungsgebiet gelegene Rockenmühle als letztes erhaltenes Gebäude der Siedlung Rockenhausen und in weiterer Entfernung östlich der K 29 die Kunstmühle in der Beiseaue zu nennen.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Geschützte Teile von Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. gem. Hessischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) wie Natura 2000, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope u.a. sind nicht betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ (Code 2631002) liegt ca. 1,5 km entfernt vom Planungsvorhaben in östlicher Richtung.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „In der Aue bei Malsfeld“ (Code 1634054) befindet sich in einer Distanz zum Planungsvorhaben von ca. 3 km in nordöstlicher Richtung.

### **Sonstige Schutzobjekte**

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind nicht bekannt.

### **Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel**

Es liegen keine Hinweise auf Vorbelastungen vor.

## **3.1 Bebauungsplanverfahren**

### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil (Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan zugleich) und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan sind gemäß § 9 Abs.8 BauGB eine Begründung und ein Umweltbericht beigefügt.

Der Durchführungsvertrag ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, nicht jedoch der Satzung. Er wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen.

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld hat in ihrer Sitzung am 22.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur städtebaulichen Ordnung den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Roggenberge / Gewerbegebiet Süd“, Gemeinde Malsfeld im Ortsteil Beiseförth gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 05.06.2018 bekannt gemacht.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

**§ 3 (1)** Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, zu geben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgt in der Zeit vom 12.06.2018 bis einschließlich 13.07.2018 durch Auslegung der Planunterlagen (Vorentwurf). Auf diesen Termin wurde ortsüblich am 05.06.2018 hingewiesen.

**§ 3 (2)** Der Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde Malsfeld wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich am ..... bekannt gemacht.

Die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgt in der Zeit vom ..... bis .....

### **Beteiligung der Behörden nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

**§ 4 (1)** Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgte entsprechend § 3 (1) Satz 1 Halbsatz – Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt in der Zeit vom 12.06.2018 bis einschließlich 13.07.2018 mit Anschreiben vom 05.06.2018.

**§ 4 (2)** Die Gemeinde Malsfeld holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung innerhalb einer Frist von einem Monat ein.

**§ 4 (3)** Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes unterrichten die Behörden die Gemeinden, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat.

#### **§ 4b Einschaltung eines Dritten**

Die Gemeinde Malsfeld hat zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten übertragen.

#### **§ 4c Überwachung**

Die Gemeinde Malsfeld überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt dabei den Umweltbericht nach Abs. 2 Nr. 5 der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

### **3.2 Prüfung der UVP-Pflicht**

Es wurde eine UVP-Vorprüfung durchgeführt (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Absatz 1 Satz 1 i.V.m. Anlage 3 des UVPG, BfU, Mai 2018).

Bei der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist eine überschlägige Prüfung durchzuführen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Entscheidung über die Genehmigung des Vorhabens (hier: Beschlussfassung über den Bebauungsplan) zu berücksichtigen wären. Bei der Vorprüfung des Einzelfalls handelt es sich um eine überschlägige Prüfung, ob eine vertiefende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 2 Abs. 1 UVPG bzw. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB aufgeführten Schutzgüter in Bezug auf mögliche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erforderlich ist. Die Prüfung erfolgt anhand einer möglichen Betroffenheit der Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG.

Das Gutachten kommt zu dem Fazit:

*„Die Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens hat gezeigt, dass im Regelbetrieb der Anlage keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Beim unwahrscheinlichen Eintritt eines Störfalls können erhebliche Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt nicht völlig ausgeschlossen werden. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch das Zusammenwirken von technischen und organisatorischen Maßnahmen ein Störfall nahezu ausgeschlossen ist. Ein Erkenntnisgewinn hinsichtlich der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ist auch bei Durchführung einer detaillierten Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG nicht zu erwarten, da bereits jetzt ausführliche Informationen hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen - und insbesondere dem Störfallszenario - vorliegen. Daher kann aus gutachterlicher Sicht auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.“* (BfU, Mai 2018, Unterlagen für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Absatz 1 Satz 1 i.V.m. Anlage 3 des UVPG zur Änderung des Bebauungsplanes)

### 3.3 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 20 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird angewendet. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde ein **Umweltbericht** erstellt. In dem Umweltbericht werden die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Anlage ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie in einer Erklärung zum Umweltbericht die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wird, dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten **Teil** der Begründung.

## 4. Das Planungskonzept

Zur weiteren Sicherung des Betriebes ist die Änderung der derzeitigen Ausweisung (Gewerbegebiet) in ein Sondergebiet geplant, um die immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die geplante Änderung / Erweiterung der Produktionsanlagen und –mengen beantragen zu können.

Das sonstige Sondergebiet "Hygiene" soll der Unterbringung/Absicherung eines Betriebes, in welchem Reinigungs- und Desinfektionsmittel sowie Kosmetik- und andere Pflegeprodukte entwickelt, hergestellt, abgefüllt, gelagert und kommissioniert werden, dienen. Es sind keine Veränderungen der Baufenster, maximalen Gebäudehöhen und der Grundflächenzahl in Bezug auf den gültigen Bebauungsplan geplant. Die bestehenden bzw. im Bau befindlichen Gebäude sind baurechtlich genehmigt.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung mehrerer neuer Abfülllinien und anschließende Demontage der bestehenden Abfülllinien (zukünftig 8 vollautomatische Abfülllinien anstelle bislang einer vollautomatischen und 5 halbautomatischen Abfülllinien) und einer Erhöhung der Anlagenkapazität von derzeit 350 t/d (300 Tonnen Mischen von Bioziden und 50 Tonnen Abfüllen von Bioziden) auf 400 t/d (300 Tonnen Mischen von Bioziden und 100 Tonnen Abfüllen von Bioziden).

Neben den o.g. Anlagenerweiterungen sollen weitere, mit dem Betrieb verbundene und notwendige/zweckmäßige Nutzungen wie z.B. der Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser und Prozesswärme für den Eigenbedarf, der Betrieb einer Wäscherei für den Eigenbedarf, Reparaturwerkstätten für Anlagen und Fahrzeuge (ebenfalls Eigenbedarf), Laborbetrieb und ein Schulungs- und Ausbildungszentrum planungsrechtlich im Sondergebiet abgesichert werden.

Durch die Erweiterungsmaßnahme ist der Bau eines Packmittellagers, eines Bürogebäudes mit integrierten Laboren für die Forschung & Entwicklung sowie die Qualitätssicherung und eines Produktionsgebäudes geplant.

Darüber hinaus ist in einer weiteren Baumaßnahme die Erweiterung des Hochregallagers für Fertigware im Nordwesten des Geltungsbereiches vorgesehen.

#### Vorhabensbeschreibung Packmittellager:

Im Packmittellager sollen die leeren Flaschen, Kanister, Verschlüsse und Etiketten in einem Palettenlager bevorratet werden. In diesem Bereich werden keine Chemikalien eingelagert. Im Kellergeschoss sind u.a. Umkleidemöglichkeiten für die Produktionsmitarbeiter, ein Waschraum (Waschmaschinen) ein Pausenbereich mit Terrasse sowie einer Werkstatt für die Firmenfahrzeuge, in der aber auch Anlagenteile repariert werden können, vorgesehen. Neben der Werkstatt soll ein Waschplatz für PKW auf einer flüssigkeitsdichten Fläche mit Ölabscheider errichtet werden. Es ist geplant, die LKW über zwei Rolltore mit Torrandabdichtungen zu entladen. Unterhalb der Entladerampe sind ein Heizöltank sowie die Behälter für die flüssigen Produktionsabfälle (Spüllösungen der Produktionsanlagen), die als Abfall über einen externen Dienstleister entsorgt werden, geplant.

#### Bürogebäude:

Das Bürogebäude inkl. dem Kellergeschoss ist fünfstöckig geplant. Im Kellergeschoss sollen u.a. Räume für die Lagerung von Produktionsmustern, Muster für rechtlich vorgeschriebene Stabilitätsuntersuchungen sowie ein Archiv für den Bürobereich untergebracht werden. Im Erdgeschoss ist neben Büroräumen ein Labor für die Qualitätssicherung geplant. Im ersten Obergeschoss ist neben Büroräumen das Labor für die Forschung & Entwicklung geplant. Das zweite und dritte Obergeschoss soll ausschließlich für Büroräume genutzt werden. In den Laboren ist nur die Handhabung von Kleinmengen an Chemikalien geplant.

#### Produktionsgebäude:

Das Produktionsgebäude soll zweistöckig ausgelegt werden. Im Obergeschoss ist ein Lager für Bulks geplant, die im bestehenden Produktionsgebäude gefertigt wurden. Das Gesamtvolumen der neu zu errichtenden Bulklagereinheit beträgt ca. 870 cbm.

Im Erdgeschoss ist im äußeren Bereich die Bereitstellungszonen für die Primärpackmittel sowie auf der anderen Seite die Bereiche für die Sekundärverpackung (d.h. das Packen der abgefüllten Gebinde in Umkartons und die Palettisierung) vorgesehen. Im inneren Bereich sollen bis zu 8 Abfüllmaschinen, über die der Bulk in Flaschen und Kanister abgefüllt wird, aufgestellt werden. Innerer und äußerer Bereich sollen durch Wände getrennt werden.

Beide Stockwerke des Gebäudes sollen jeweils mit Rückhaltevolumina nach AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie gemäß der Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhalteanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LöRuRL) ausgestattet werden.

#### Erweiterung Hochregallager:

Das Hochregallager soll hinsichtlich seiner Kapazität von derzeit ca. 4.200 Stellplätzen auf die doppelte Kapazität erweitert werden. Unterhalb dieser Erweiterung ist die Installation von unterirdischen Lagertanks für chemische Rohwaren in doppelwandigen Tanks vorgesehen, die gemäß den Anforderungen der AwSV mit Leckageanzeigern versehen werden. Auch für die Erweiterung des Hochregallagers ist eine Ausstattung mit einem Rückhaltevolumen gemäß AwSV und LöRuRL vorgesehen, um einen optimalen Schutz der Umgebung vor dem Austritt von Gefahrstoffen im Havariefall sicherzustellen.

In der Nutzungsplanung für das „Sondergebiet Hygiene“ sind u.a. unterschiedliche gewerbliche oder verwaltungstechnische Tätigkeiten wie z.B. eine Wäscherei oder eine Fahrzeugvermietung vorgesehen.

Bei allen genannten Tätigkeiten handelt es sich ausschließlich um potentielle Auslagerungen des Vorhabenträgers.

Es ist nicht geplant, Unternehmen im Geltungsbereich des „Sondergebietes Hygiene“ anzusiedeln, die unabhängig vom Vorhabenträger sind. Es ist also z.B. keine Ansiedlung kommerzieller Unternehmen der Fahrzeugvermietungs- oder der Wäschereibranche geplant.

- A** Zentrale und Verwaltung
- B** Versand  
Vertrieb Consumer  
Grafik  
Med. Wfs.  
Qualitätsmanagement  
Einkauf  
Geschäftsführung  
Vertrieb PL  
Vertrieb International
- C** Hochregallager Fertigwaren
- D** Mischhalle
- E** Abfüllung
- F** Forschung und Entwicklung  
Qualitätssicherung  
Arbeitsvorbereitung
- G** Vertrieb D&H Marke national,  
Vertrieb Projektmanagement,  
Geschäftsleitung  
Vertrieb D&H Marke national  
Supply Chain Management
- H** Komponentenlager
- I** (kommt noch)



**Nutzungsplanung**

**Gebäude A (bestehend):**

Verwaltungstätigkeit

**Gebäude B (bestehend):**

Verwaltungstätigkeit im oberen Bereich, im unteren Bereich Kommissioniertätigkeiten, Verladetätigkeiten auf LKW; auf dem Hof zwischen Gebäude A und B sowie von dort über die Straße „Am Roggenfeld“ erfolgt LKW-Verkehr sowie aktuell noch Bedienung eines dieselgetriebenen Staplers

**Gebäude C (bestehend):**

Es handelt sich um ein Hochregallager von 17 m Höhe, in dem Gefahrstoffe gelagert und kommissioniert werden. Es ist geplant, dieses Gebäude in Richtung des „Schotterparkplatzes“ (Norden, s. Abb. oben) zu erweitern. Unter dem Boden der Erweiterung des Lagers sollen doppelwandige Rohwarentanks installiert werden.

**Gebäude D (bestehend):**

Lagerung von Rohstoffen und Bulkwaren; Produktion in Form von Zusammenmischen der gelagerten Rohwaren. Das Zusammenmischen erfolgt teilweise in Form von sog. Vorlösungen, bei denen einzelne Rohstoffe vorgelöst und anschließend in die Ansatz tanks überführt werden. Das Gesamtvolumen der Ansatz tanks beläuft sich auf ca. 300 cbm. Die Bulks werden aus den Ansatz tanks in Lagerbehälter gepumpt, die sich aktuell in Gebäude D und künftig auch in Gebäude E befinden werden. Das Gesamtvolumen der Bulk lagertanks wird sich auf ca. 1.000 cbm erstrecken. Auf der Hoffläche neben dem Gebäude D / H befinden sich bereits unterirdische Erdtanks für die Lagerung alkoholischer Rohstoffe.

**Gebäude E (geplant):**

Neben der vorstehend genannten Bulk lagerung, die sich auf der oberen Ebene des Gebäudes erstreckt, erfolgt im unteren Bereich die Abfüllung der Bulks in die einzelnen Gebinde aus Kunststoff (Flaschen, Kanister) sowie die Etikettierung, Verpackung in Kartons und Palettisierung. Dieselben Tätigkeiten werden in dem aktuell noch vorhandenen Gebäude, das an dieser Stelle steht, vorgenommen. Dieses bestehende Gebäude wird im Zuge des Neubaus abgerissen und die Tätigkeiten dann in das neue Gebäude E, das aus diesem Grunde in zwei Bauabschnitten erstellt wird, übertragen werden.

**Gebäude F (geplant):**

Im Kellergeschoss befindet sich ein Archiv sowie Räumlichkeiten zur Lagerung von Rückstellmustern sowie Lager- räume und Inkubationsschränke für Muster aus dem Bereich Forschung & Entwicklung (z.B. Stabilitätstests). Im Erdgeschoss sowie im ersten Stock befinden sich Labore (Qualitätssicherung bzw. Forschung & Entwicklung). Die beiden darüber befindlichen Etagen sind der Verwaltungstätigkeit vorbehalten.

**Gebäude H:**

Lagerung von Leergebinden (Flaschen, Kanister, Verschlüsse, vorwiegend aus Kunststoff), Etiketten, Leerpaletten (aus Holz oder Kunststoff). Neben dem Gebäude H ist ein unterirdischer Lagertank für Heizöl (50 cbm) errichtet. Zu- dem sind dort zwei unterirdische Behälter für Produktionsabwässer geplant, die der Speicherung der Abwässer als Abfall dienen. Von dort werden diese Abfälle per Saugwagen entsorgt.

**Gebäude G und I:**

Verwaltungstätigkeit (nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Sondergebiet Hygiene“)

Der Geltungsbereich ist zum größten Teil bebaut sowie durch Erschließungs-, Stell- und Park- platzflächen gekennzeichnet. Entlang von Nutzungsgrenzen und Außenrändern sind z.T. ältere Gehölzreihen vorhanden. Außerhalb am Westrand befindet sich eine Böschung der ehemaligen Bahntrasse mit markanten alten Gehölzbeständen.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über vorhandene Stichstraßen – von der K 29 nach Westen abzweigend – gesichert.

**Logistikkonzept:**

Die Anlieferung der chemischen Rohwaren sowie der Primärpackmittel erfolgt über die Straße „Zum Steeger“. Nach Fertigstellung der Erweiterung des Hochregallagers werden über die Straße „Zum Steeger“ auch Handelswaren an den Standort angeliefert werden.

Die Auslieferung der Fertigware erfolgt über die Straße „Am Roggenfeld“. Nach Fertigstellung der Erweiterung des Hochregallagers wird ein Teil der Fertigware auch über die Straße „Zum Steeger“ ausgeliefert werden.

Die Produktion erfolgt zur Zeit zweischichtig (Arbeitszeiten: Erste Schicht: 5.00 – 13.40 h; zwei- te Schicht: 13.40 – 22.20 h), allerdings soll für die Zukunft die Option bestehen, die Produktion in einem dreischichtigen Betrieb (Erste Schicht: 6.00 – 14.00 h, zweite Schicht: 14.00 – 22.00 h, dritte Schicht: 22.00 – 6.0 h) durchzuführen.

Unabhängig von der geplanten Anzahl an Schichten ist es nicht vorgesehen, LKW in der Zeit zwischen 22.00 h und 6.00 h zu be- und entladen. Es kann durch den Betrieb jedoch nicht voll- ständig ausgeschlossen werden, dass vereinzelt LKW während dieser Zeit auf oder vor das Firmengelände fahren (z.B. Spediteure aus dem Ausland), um dann am nächsten Morgen be- oder entladen zu werden.

Während der Nachtzeit (22.00 – 6.00 h) produzierte Fertigware wird innerhalb der Firmenge- bäude ein- um umgelagert, aber wie beschrieben nicht auf LKW verladen oder in den Außenbe- reich verbracht.

Bei voller Auslastung der Produktionskapazitäten wird von insgesamt 31 LKW ausgegangen, die arbeitstäglich auf dem Firmengelände be- und entladen werden.

Der Geltungsbereich ist an alle notwendigen Versorgungsleitungen angeschlossen (Wasser, Abwasser, Strom u.a.).

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar- gestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

## **SO – sonstiges Sondergebiet „Hygiene“**

Geplant ist die Ausweisung eines SO – sonstigen Sondergebietes „Hygiene“ gem. § 11 BauN-VO mit Festsetzungen zu Art und Ausmaß der baulichen Nutzung, welches in unterschiedliche Teilgebiete gegliedert wird.

Das Sonstige Sondergebiet "Hygiene" dient der Unterbringung eines Betriebes, in welchem Reinigungs- und Desinfektionsmittel sowie Kosmetik- und andere Pflegeprodukte entwickelt, hergestellt, abgefüllt, gelagert und kommissioniert werden.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

TG 1:

Im Teilgebiet 1 sind zulässig:

- Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Verladetätigkeiten
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Das Betreiben von mit dem Betrieb verbundenen Dienstleistungsunternehmen (insbesondere betreffend Buchhaltung, Beratung, Zeitarbeit, Graphik, Design, Social Media, Online-Handel, Vertrieb von Handelswaren)
- Errichtung und Betrieb eines Schulungs- und Ausbildungszentrums
- Fahrzeugvermietung
- Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser und Prozesswärme für den Eigenbedarf bis zu einer Leistung von maximal 5 MW
- Nebenanlagen i. S. des §14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen
- Stellplätze, auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche

TG 2:

Im Teilgebiet 2 sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Das Betreiben von mit dem Betrieb verbundenen Dienstleistungsunternehmen (insbesondere betreffend Buchhaltung, Beratung, Zeitarbeit, Graphik, Design, Social Media, Online-Handel, Vertrieb von Handelswaren)
- Nebenanlagen i. S. des §14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen
- Stellplätze, auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche

TG 3:

Im Teilgebiet 3 sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Lagerplätze und Verladetätigkeiten

- Gebäude zur Nutzung für die Entwicklung, Herstellung, Abfüllung, Kontrolle, Lagerung, Kommissionierung von Reinigungs-, Desinfektions- und Pflegemitteln sowie Kosmetika als Flüssigkeit, Gel oder als feuchtes Tuch, inkl. der Lagerung und Handhabung der hierfür benötigten Ausgangsstoffe; Ausgangsstoffe können hierbei auch ggf. „in situ“ erzeugt werden
- Gebäude zur Nutzung für die Produktion pulverförmiger Gemische (Wasch-, Reinigungs- und Pflegemittel sowie Desinfektionsmittel und weiterer Mittel, die unter das Lebensmittel-, Bedarfsgegenstände- und Futtermittelgesetzbuch (LFGB) fallen) sowie die Lagerung, inkl. der Handhabung der hierfür benötigten Ausgangsstoffe. Herstellung von Verpackungsmitteln aus Granulat (z.B. Folien, Etiketten, Flaschen, Verschlüsse)
- Lagerung flüssiger Roh- bzw. Produktionsstoffe bis zu einem Gesamtvolumen von 1.200 cbm
- Errichtung und Betrieb einer Wäscherei für den Eigenbedarf
- Ein Aufenthaltsbereich mit Kantine für Mitarbeiter und Besucher
- Anlagen zur Abwasserreinigung / Abwasseraufbereitung sowie die Zwischenlagerung von Abwässern
- Das Errichten und Betreiben von Reparaturwerkstätten für Anlagen und Fahrzeuge, inkl. manueller oder maschineller Reinigung von Fahrzeugen
- Nebenanlagen i. S. des §14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen
- Stellplätze, auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche

TG 4:

Im Teilgebiet 4 sind zulässig:

- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude für die Nutzung als Lager
- Gebäude für die Nutzung für Labortätigkeiten (sowohl physikalisch-chemisch als auch mikrobiologisch), inkl. Labortätigkeiten im Auftrag Externer
- Nebenanlagen i. S. des §14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen
- Stellplätze, auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen werden gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan nicht verändert.

Es sind gestaffelte maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

TG 1:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt **18,00 m**

TG 2:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt **10,00 m**

TG 3:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt **10,00 m**

TG 4:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt **16,00 m**

Bezugshöhe ist 188,14 m ü. NN. Dies entspricht der Höhe des Fertigfußbodens der bestehenden Produktionshallen.

Im TG 3 fällt das Gelände gegenüber der Höhe des Fertigfußbodens der bestehenden Produktionshallen nach Osten hin ab, die Oberkante der K29 liegt ca. 4,5 m tiefer.

#### Baugrenzen

Die Festlegung der überbaubaren Flächen wird gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan nicht verändert.

Es wird die **offene** Bauweise festgesetzt.

Grundflächen – und Baumassenzahl werden gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan nicht verändert.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf **GRZ 0,8** festgesetzt.

#### Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) wird auf **BMZ 10** festgesetzt.

#### Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen zulässig, sofern die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Dachflächen können als extensiv begrünte Flächen hergestellt werden.

Die Festsetzung entspricht der des rechtsgültigen Bebauungsplans.

#### Fasadengestaltung

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen mit landschaftsverträglichen Farben zu gestalten.

Die Festsetzung entspricht der des rechtsgültigen Bebauungsplans.

#### Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu unterhalten. Hiervon ist mindestens die Hälfte mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch zu unterhalten.

Die Festsetzung entspricht dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

## Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen Anlagen unterordnen. Werbeanlagen und Firmenzeichen sind grundsätzlich nur an Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zulässig.

Die Festsetzung entspricht der des rechtsgültigen Bebauungsplans.

## **4.1 Immissionsschutz**

### Störfallbetrieb

Stellungnahme des Gutachters (Stoll, BfU, 20. April 2018):

#### *„Störfallbeschreibung Bauleitplanung*

*Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12.BImSchV) definieren spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen.*

*Der Leitfaden „KAS18“ soll als Grundlage zur Berücksichtigung der Belange in die kommunale Bauleitplanung dienen. Er ist als Entscheidungshilfe für die zuständigen Behörden heranzuziehen.*

*Bei Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in definierten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend. Auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie, sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Den aufgeführten Stoffen sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m bis 1.500 m und mehr definiert werden.*

*Aufgrund des geplanten Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu den benachbarten Schutzobjekten sind die Achtungsabstände nicht einzuhalten.*

*Bei dem hier beschriebenen B-Plan-Verfahren handelt es sich um keine explizite Neuplanung, sondern um die Änderung eines bestehenden B-Planes. Es erfolgt auch keine Neuansiedlung eines Unternehmens, welches der Störfallverordnung unterliegt. Das angesiedelte Unternehmen stellt aufgrund der vorhandenen Mengen an umweltgefährdenden Stoffen ein Störfallbetrieb der oberen Klasse dar.*

*Deswegen erfolgte die Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes für den aktuellen Betrieb, der in diesem Bereich angesiedelt ist. Diese angemessenen Sicherheitsabstände sind ausreichend für den aktuellen Betrieb, wie auch des geplanten Betriebs, wie im Rahmen des anstehenden B-Plan-Verfahrens beschrieben. Das entsprechende Gutachten ist beigelegt.“*

Laut Gutachten (Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen bei der Dr. Schumacher GmbH am Standort Malsfeld, Bfu Mai 2018) können angemessene Sicherheitsabstände eingehalten werden.

### Geräuschemissionen:

Die von dem Vorhaben einschließlich des Fahrzeugverkehrs auf dem Betriebsgelände verursachten Geräuschemissionen dürfen im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb des Plangebietes nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für Mischgebiete führen.

Das Logistikkonzept des Betriebes sieht weder im Bestand noch zukünftig regelmäßige Logistikvorgänge zur Nachtzeit vor, der LKW-Verkehr in der Ortslage wird zur Nachtzeit nicht verändert.

Es wurde ein Gutachten zur Geräuschemissionsprognose in Auftrag gegeben (Schalltechnische Untersuchung, Gutachten P 18025, GSA Ziegelmeyer GmbH, Mai 2018) und entsprechend berücksichtigt. Dem Gutachten liegt eine Verkehrsprognose gemäß Logistikkonzept zugrunde.

Gemäß Gutachten können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) zur Tageszeit eingehalten und unterschritten werden können.

Zur Einhaltung der Richtwerte zur Nachtzeit sind in der technischen Planung Minderungsmaßnahmen (technische Gebäudeausstattung) vorzusehen und es ist sicherzustellen, dass nachts keine Fahr- und Verladetätigkeiten Speditionsverkehre auf den Betriebsflächen stattfinden, die Zu- und Abfahrt der Parkplätze über die Straße „Zum Steeger“ abgewickelt wird und im Nachtzeitraum keine Nutzung der Außenbereiche (Terasse/Kantine) stattfindet.

Zur Begrenzung der Geräuschemissionen wurde folgende Festsetzung aufgenommen:

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

1. tags

06.00 - 22.00 Uhr

2. nachts

22.00 - 06.00 Uhr.

Die Nachtzeit kann bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.

Im TG 3 sind offenbare Flächen, wie offen gehaltene Fensteranlagen, in Richtung der Wohnbebauung nicht zulässig.

Für Räume, welche auch innerhalb der „Nachtzeit“ genutzt werden, ist im TG 3 und TG 4 eine Fassadenausbildung nur mit Materialien, die Bauschall-Dämm-Maße im eingebauten Zustand von  $R_w > 34$  dB erreichen, zulässig.

In die Fassade integrierte Verglasungsflächen/Fensteranlagen sind im TG 3 und TG 4 so auszuwählen, dass im eingebauten, betriebsfähigen Zustand der Dämmwert von  $R_w \geq 34$  dB erreicht wird.

### Luftemissionen:

Gemäß Allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls (BfU 2018) sind nach Realisierung des Planvorhabens in Bezug auf die Anlagenerweiterungen emissionsseitig keine relevanten Zusatzbelastungen zu erwarten.

Die Grenzwerte der TA Luft sind einzuhalten. Dies gilt auch für die geplante Anlage zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser und Prozesswärme für den Eigenbedarf bis zu einer Leistung von maximal 5 MW im TG 1.

## 4.2 Grünordnung

Die Grünordnerischen Festsetzungen entsprechen denen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

### Pflanzliste

Die Festsetzung einer verbindlichen Pflanzliste beabsichtigt eine zielgerichtete Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten und weitestgehend heimischen Arten. Dadurch soll eine hohe ökologische Wertigkeit der vorgesehenen Gehölzflächen erreicht werden.

#### Bäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

#### Sträucher:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Holunder (*Sambucus nigra* u. *S. racemosa*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Pfaffenhut (*Euonymus europea*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna* u. *C. oxyacantha*)

Die Festsetzung entspricht der des rechtsgültigen Bebauungsplans.

## Umgang mit Oberflächenwasser

### Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -nutzung

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist weitgehend auf den Grundstücken zurückzuhalten und im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten als Brauchwasser zu nutzen.

#### Nutzung von Dachflächenwasser für Brauchwasserzwecke

Die technischen Bestimmungen zum Bau, Betrieb und der Kontrolle von Brauchwasserspeicheranlagen (hier: DVGW-Arbeitsblatt W 555, DIN 1989) sind zu beachten. Eine Inbetriebnahme von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist dem Kreisgesundheitsamt des Landkreises Kassel anzuzeigen.

### **Oberflächengestaltung /Oberflächenmaterialien für Erschließungs- und Freiflächen**

Bituminöse und gepflasterte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen und Grundstücks- und Gebäudezufahrten sowie für Höfe und Lagerflächen zulässig, die für den Schwerverkehr zugänglich als auch vom Betriebsablauf notwendig sind.

Stellplätze und sonstige Höfe, Lagerplätze und dergleichen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster mit großer Fuge (Ökopflaster), wassergebundene Decke oder Schotterrasen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

### **4.3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**

#### Boden

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Anfallender Erd- und Gesteinsaushub ist so weit möglich vor Ort zu verwenden, überschüssige Massen sind einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung zuzuführen.

#### Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Gemeinde Malsfeld, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, Ketzerbach 10, in Marburg zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

#### Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel, Abt. Staatl. Umweltamt Kassel, als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Schwalm-Eder-Kreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

## 4.4 Öffentliche Verkehrsflächen - Erschließung

### Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Straßen ‚Zum Steeger‘ und ‚Am Roggenfeld‘.

### LKW-Verkehr

Die Anlieferung der chemischen Rohwaren sowie der Primärpackmittel erfolgt über die Straße „Zum Steeger“. Nach Fertigstellung der Erweiterung des Hochregallagers werden über die Straße „Zum Steeger“ auch Handelswaren an den Standort angeliefert werden.

Die Auslieferung der Fertigware erfolgt über die Straße „Am Roggenfeld“. Nach Fertigstellung der Erweiterung des Hochregallagers wird ein Teil der Fertigware auch über die Straße „Zum Steeger“ ausgeliefert werden.

Bei voller Auslastung der Produktionskapazitäten wird von insgesamt 31 LKW ausgegangen, die arbeitstäglich auf dem Firmengelände be- und entladen werden.

Die LKW-Fahrten würden nach dem aktuellen Stand jeweils durch die Ortschaft Beiseförth und von dort zur B 83 geführt werden (und umgekehrt).

Der LKW-Verkehr fällt zwischen 6.00 h und 22.00 h an.

### PKW-Verkehr:

Unter der Annahme, dass im gewerblichen Bereich statt bisher im Zweischicht, künftig im Dreischicht-Betrieb gearbeitet würde, und unter Annahme einer Mitarbeiterzahl von 200 Personen im gewerblichen Bereich sowie einer Gesamtmitarbeiterzahl von 500 Personen am Standort, wären dieses insgesamt 500 PKW-An- und Abfahrten, die pro Tag erfolgen würden (ohne Berücksichtigung von Fahrgemeinschaften oder Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel oder sonstiger anderer Verkehrsmittel außer dem Privatauto).

Aufgrund des Schichtbetriebes würden hiervon 66 An- und Abfahrten zwischen 5.00 und 6.00 h und weitere 66 An- und Abfahrten zwischen 22.00 und 23.00 h stattfinden. Die restlichen An- und Abfahrten würden am Tage (zwischen 7.00 h und 18.00 h) erfolgen.

Hinzu kommen weitere 100 An- und Abfahrten durch PKW in Form von Besuchen Externer (Dienstleister, Kunden, Lieferanten), die ausschließlich am Tage erfolgen würden.

Im Gegenzug entfällt die bisherige Nutzung des Dieselstaplers, da alle LKW über integrierte Ladebrücken (mit Torrandabdichtungen) entladen würden.

Die PKW-Fahrten würden nach Schätzungen des Vorhabenträgers zu 60 % in Richtung Malsfeld (also ohne Befahren des Ortsteils Beiseförth) erfolgen.

## 4.5 Ver- und Entsorgung

### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über das Ortsnetz Beiseförth.

### Brandschutz, Löschwasserversorgung

Für die Erweiterungsmaßnahme Packmittellager, Bürogebäude, Produktionsgebäude wurde ein Brandschutzkonzept durch die Fa. Neumann, Krex & Partner, Niestetal, erstellt. Im Rahmen der Beurteilung in dem Brandschutzkonzept konnte festgestellt werden, dass die Schutzziele der Bauordnung erfüllt werden, so dass aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausführung des Bauvorhabens bestehen.

Das bestehende Hochregallager wurde unter Berücksichtigung eines Brandschutzkonzepts aus dem Jahre 2001 erstellt.

Für die geplante Erweiterung des Hochregallagers ist die Erstellung eines aktuellen Brandschutzkonzepts für Juli / August 2018 vorgesehen. Das komplette Hochregallager wird mit einer automatischen Sprinkleranlage ausgestattet werden. Ein unterirdisches Becken für eine entsprechende Bevorratung des erforderlichen Löschwassers ist bereits vorhanden. Eine automatische Brandmeldeanlage ist bereits vorhanden und wird um die Melder für die neu zu errichtenden Hallen ergänzt.

Das Brandschutzkonzept enthält u.a. Aussagen zu

- Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung, Hydranten
- Gefahrstofflagerung und Löschwasser-Rückhaltung
- Abstände und Abschottungen, Bauteile und Baustoffe
- Rettungswege
- Haustechnische Anlagen und Leitungsanlagen
- Lüftungsanlagen
- Einrichtungen zur Rauchableitung
- Alarmierungseinrichtungen
- Geräte und Einrichtungen für die Brandbekämpfung
- Sicherheitsstromversorgung und Funktionserhalt
- Brandmeldeanlage
- Feuerwehrplan
- Betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung
- Nachweis der Löschwasserversorgung

#### Abwasserableitung

Betriebliche Abwässer werden einer fachgerechten Entsorgung zugeführt. Eine Direkt- oder Indirekteinleitung der Produktionsabwässer ist nicht geplant.

Im TG 3 sind Anlagen zur Abwasserreinigung / Abwasseraufbereitung sowie die Zwischenlagerung von Abwässern vorgesehen.

Diese Anlagen bestehen bereits und sind baurechtlich genehmigt sowie immissionsschutzrechtlich angezeigt. Die Anlagen werden regelmäßig durch einen Sachverständigen geprüft.

Eine Anlagenerweiterung ist vorgesehen und wird in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde erfolgen.

Die Ableitung von unbelasteten Abwässern ist über das Kanalsystem gewährleistet.

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Energieversorgungsunternehmens sichergestellt.

#### Telekommunikation

Der Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz ist vorhanden.

## 5. Flächenbilanzierung

### 5.1 Flächenbilanzierung / Städtebauliche Werte

	Bestand	Planung
<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>17.660,4 m<sup>2</sup></b>	<b>17.660,4 m<sup>2</sup></b>
Straßenverkehrsfläche	700,5 m <sup>2</sup>	700,5 m <sup>2</sup>
- davon öffentlich	314 m <sup>2</sup>	314 m <sup>2</sup>
- davon privat	387 m <sup>2</sup>	387 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	16.959,9 m <sup>2</sup>	
- davon überbaubare Fläche (GRZ 0,8)	13.567,9 m <sup>2</sup>	
Sondergebiet Hygiene		16.959,9 m <sup>2</sup>
- davon überbaubare Fläche (GRZ 0,8)		13.567,9 m <sup>2</sup>

### 5.2 Vermeidung, Minimierung und Kompensation

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist über Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden.

Gem. § 1 (6) Nr. 20 i. V. mit § 1a (3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Die Bebauungsplanung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die im Umweltbericht detailliert dargestellt werden.

Die Wirkungs- und Risikoanalyse zeigt auf, dass es mittlere Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung und im Zusammenhang mit allen anderen Schutzgütern keine Eingriffswirkungen gegeben sind.

Zusammenfassend und in einer Gesamtbetrachtung werden die umweltrelevanten Eingriffswirkungen durch die Planänderung als mittel gewertet. Dies begründet sich in der real vorhandenen gewerblichen Nutzung einschließlich der planungsrechtlichen Situation (ausgewiesenes Gewerbegebiet).

#### Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen bebauten Bereich. Ein naturschutzfachlicher Eingriff besteht nicht.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Hessischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) sind nicht betroffen.

Durch die Änderung gehen keine bedeutsamen Biotoptypen und Landschaftselemente verloren.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist folgendes vorgesehen:

- Erhalt der Gehölzbestände auf Böschungsflächen im westlichen Geltungsbereich
- Auf den Freiflächen Beibehaltung der im rechtsgültigen Bebauungsplan bestehenden grünordnerischen Festsetzungen
- Abfälle werden grundsätzlich gemäß § 5 BImSchG vermieden und soweit dies nicht möglich ist, einer Verwertung/Entsorgung nach den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zugeführt werden (siehe auch Kap. 6.1.11)
- Auswirkungen durch baubedingte/temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen, Erschütterungen sowie Verunreinigungen von Boden und Luft durch Schadstoffemissionen (z.B. durch Abrissarbeiten, Baustellenverkehr, Baumaschinen) werden ggf. durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum reduziert
- Festsetzungen im Bebauungsplan zur Begrenzung der Geräuschimmissionen
- Zur Verhinderung negativer Auswirkungen auf Mensch/Bevölkerung besteht ein Notfallplan (siehe Kap. 6.1.10) für das Eintreten nicht auszuschließender Störfälle (Dennoch-Störfälle)

#### Ausgleichsbedarf

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits zulässig sind (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Die Zulässigkeit besteht nach § 34 BauGB, da es sich um ein Vorhaben innerhalb eines rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebietes handelt (vorhandene gewerblich genutzte Flächen mit baulichen Anlagen, Stell- und Parkplatzflächen).

#### Artenschutz

Die geänderte Gesetzeslage durch die sogenannte "kleine Artenschutznovelle" im Rahmen der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 erfordert seither bei der Vorhabenzulassung die Beachtung und fachliche Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben. Nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV, 2. Fassung Mai 2011) ist ein artenschutzrechtlicher Beitrag immer dann erforderlich, "wenn es bei Vorhaben und Plänen begründete Hinweise gibt, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden können". Hierbei ist die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung von Arten/Artengruppen, die im Rahmen des Artenschutzes zu betrachten sind.

Das Eintreffen der Verbottatbestände nach § 44 BNatSchG ist damit nicht zu erwarten.

## 6. Kostenträger und Realisierung der Planung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Hygiene“ trägt der Vorhabenträger die Kosten für die Planung, das Bauleitplanverfahren, die Erschließung (vorhanden) und die Umsetzung des Vorhabens.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Malsfeld wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Malsfeld, den .....

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld

Vaupel

Bürgermeister