



Stadt Haiger

**Bebauungsplan
„Ehemalige Bahnlinie zwischen L 3044 und Vogelsgesang“**

Kernstadt

B E G R Ü N D U N G

18. Mai 2020

Bearbeitung: M. Sc. Geogr. J. Arndt
Dipl.-Ing. S. Oberheidt



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich	3
2.	Bestand	3
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
4.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
4.1	Regionalplan	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.4	Informelle Planungen	6
4.5	Landschaftsplanung	6
4.6	Schutzgebiete	7
4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
4.8	Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	7
5.	Änderungsverfahren	8
5.1	Verfahrensstand	9
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4	Grün- und Wasserflächen, Schutzmaßnahmen	11
6.5	Sonstige Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB	12
6.6	Festsetzungen nach Landesrecht	14
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	15
7.1	Lage des Plangebietes und naturräumliche Gliederung	15
7.2	Pflanzen- und Tierwelt	15
7.3	Boden	19
7.4	Zielaussagen zum Umwelt- und Naturschutz / Grünordnung	19
8.	Erschließung	21
8.1	Verkehr	21
8.2	Ver- und Entsorgung	22
9.	Immissionsschutz	23
10.	Flächenbilanz und Bodenordnung	24

Anlagen:

FFH-Vorprüfung 05/2020, PLANUNGSBÜRO KOCH

Artenschutzrechtliche Betrachtung, BÜRO FÜR FAUNISTISCHE FACHFRAGEN



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten der Kernstadt von Haiger. Er umfasst die Fläche der ehemaligen Trasse der Bahnstrecke Haiger-Breitscheid, auch als Balkan-Express oder Aubachtalbahn bekannt, beginnend südlich des Wendehammers am Erikaweg im Norden und endend südöstlich hiervon auf Höhe des Grundstücks Am Vogelsgesang Nr. 32. Hinzu kommen Verkehrswege (Straße, Fuß-/Radwege), die die Bahnanlagen auf diesem Abschnitt begleiten sowie vereinzelt diverse an die Bahntrasse und die Verkehrswege angrenzende Flurstücke in der Gemarkung Haiger Flur 46 und 47. Dies sind Grünflächen am Erikaweg, ein Hausgarten Am Vogelsgesang Nr. 32 und Teile von Flurstücken im Bereich der Schule am Budenberg sowie der Aubachstraße 51-53.

Zum Geltungsbereich gehört außerdem eine weitere Fläche, die als externe Maßnahmenfläche genutzt wird. Sie liegt in der Gemarkung Flammersbach, Flur 18, Flurstück 1/1 sowie in der Gemarkung Langenaubach, Flur 18, 1 und 3, mit den Flurstücken 16/1, 323/1, 502/9, 503/10 und 15/1 teilweise.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,52 ha. Hinzu kommt die externe Maßnahmenfläche F2 mit einer Größe von 1,16 ha.

2. Bestand

Die Fläche innerhalb des Bebauungsplangebietes umfasst in erster Linie die ehemalige Bahntrasse. Die Gleise wurden hier zurückgebaut. Die Brückenanlagen, die Höhenunterschiede (Damm und Einschnitt mit Böschungen) und Teile des Schotterbettes sind noch erhalten geblieben. Die Strecke zeichnet sich im Plangebiet von Norden nach Südosten durch einen Wechsel von Damm und Einschnitt aus. Mit einem Damm am Bahnübergang „Am Köppel“ oberhalb des Geltungsbereiches beginnend (hier auf Straßenniveau) führt die Trasse via zweier Brücken über die L 3044/Westerwaldstraße (s. Abb. 1) und anschließend über den Aubach. Danach fällt das Gelände ab und wechselt auf Höhe der Gasreglerstation, Ecke „Am Vogelsgesang“ (s. Abb. 2) in eine Einschnittlage, die unterhalb der angrenzenden Wohnbebauung „Am Vogelsgesang“ weiterläuft. Die Bahnstrecke ist teils dicht bewachsen, teils weitestgehend frei von Bewuchs, insbesondere im Bereich von Bahnübergängen mit angrenzenden Straßen und auf den Brücken.



Abb. 1: Eisenbahnbrücke über L 3044, Blickrichtung Norden



Abb. 2: Bahnübergang bei Gasreglerstation, Ecke Am Vogelsgesang, Blickrichtung Osten

Die Bahnlinie wird von überwiegend asphaltierten Fuß-/und Radwegen (z.B. Kap. 8.1, Abb. 6), sowie der Straße „Am Vogelsgesang“ begleitet, die ebenfalls zum Geltungsbereich gehören. Zudem gehört die L 3044 zum Geltungsbereich dazu. Zwischen der Schule am Budenberg und der Gasreglerstation „Am Vogelsgesang“ werden die Ränder landwirtschaftlich genutzter Flächen einbezogen. Westlich an das Wohnhaus „Am Vogelsgesang“ 32 angrenzend wird ferner eine als Hausgarten genutzte Fläche

überplant. Im rückwärtigen Bereich der Mehrfamilienhäuser Aubachstraße 51 und 53 werden Teile von deren Gärten (teils Rasenflächen, teils Nutzgärten) einbezogen. Zwischen Erikaweg und L 3044 wird zudem eine öffentliche Grünfläche mit Versorgungsanlagen sowie ein Teil des Mühlgrabens überplant. Der Mühlgraben kreuzt den Bahndamm am nördlichen Ende des Geltungsbereiches unterirdisch.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Auf der ehemals eingleisig ausgebauten, nicht elektrifizierten Bahnstrecke zwischen Haiger und Breitscheid (Lahn-Dill-Kreis) wurde ab Mai 1980 der Personenverkehr und ab September 1997 auch der Güterverkehr eingestellt. Zwischenzeitlich wurde die Bahnstrecke entwidmet und in großen Teilen von der Stadt Haiger erworben, so auch im Plangebiet. Die Stadt möchte die Bahnflächen im Stadtgebiet insgesamt nutzen, um Infrastruktureinrichtungen, Ausgleichsflächen sowie Bau- und Gartenflächen zu ermöglichen. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes steht der Ausbau der Infrastruktur im Vordergrund.

Kurz- bis mittelfristig soll die Zuwegung zur Schule am Budenberg aus östlicher Richtung durch eine Verbreiterung der vorhandenen Straße und deren Ausgestaltung im Trennprinzip mit Wendeanlage optimiert werden. Bisher endet die Straße „Am Vogelsgesang“ auf Höhe der Schule und ist zwischen Gasreglerstation und Schule lediglich als schmale Fahrbahn ohne Wendemöglichkeit mit geschottertem einseitigem Gehweg angelegt. In Richtung Aubach wird sie nur noch als schmaler Fuß- und Radweg bis zur L 3044 fortgeführt (vgl. Kap. 8.1, Abb. 7).

Fußgänger und Radfahrer sollen ebenfalls von einer verbesserten Vernetzung zwischen den Wohngebieten profitieren. Zwischen Aubachstraße und „Am Vogelsgesang“ sollen die bestehenden Fuß- und Radwege deshalb nach dem Prinzip der kurzen Wege durch weitere geradlinige Wegeführungen ergänzt werden.

Im Bereich der Bahnlinie auf Höhe der Gasreglerstation „Am Vogelsgesang“ sind die Bahnanlagen von ihrer Breite, Topographie und umgebenden Nutzung her so beschaffen, dass sich hier das Potential bietet, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Entsprechend soll hier ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die mindergenutzten Bahnanlagen einer neuen, den aktuellen Anforderungen der Anwohner und Verkehrsteilnehmer entsprechenden Nutzung zuzuführen und das Verkehrsnetz zu optimieren. Die Bahnflächen sollen daher - soweit wie nötig - als (Straßen)Verkehrsflächen mit ergänzenden Grün- und Kompensationsflächen festgesetzt werden. Für einen kleineren Teil wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne einer Nachverdichtung angestrebt.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die gesamte Fläche als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen und wird durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überdeckt. Zwischen Aubach und Gasreglerstation tangiert sie südlich ein Vorrang- und ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Der genaue Grenzverlauf zu diesen Flächen kann auf Maßstabsebene des Regionalplanes nicht genau verortet werden. Es liegt jedoch nahe, dass er mit den Grenzen zwischen der Straße und den vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen übereinstimmt. Diese werden nur als Randbereiche entlang der Straße in die Planung mit einbezogen. Sie bzw. die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft werden durch die Planung daher nicht beeinträchtigt. Durch einen teilweise vorgenommenen Abtrag des Damms und eine reduzierte Möglichkeit

zur Bebauung und Versiegelung der Bahnflächen wird auch den Belangen des Klimas ((G) (K) 6.1.3-1) entsprochen (vgl. Kap. 6 und 7.3).

Die Planung ist daher grundsätzlich mit den Inhalten des Regionalplans vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Flächen der Bahntrasse werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haiger (07/2006) als „Stillgelegte Bahnanlage“ dargestellt, die L 3044 als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“. Nördlich der L 3044 liegt die geplante öffentliche Grünfläche „Grünfläche mit Versorgungsanlagen“ innerhalb von „Wohnbauflächen, Bestand“. Hier ist ferner eine unterirdische Gasleitung dargestellt. Nordöstlich der Bahnanlage ist auf dieser Höhe eine „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ mit einem „Graben, Bach“ dargestellt. Es handelt sich hier um den Mühlgraben.

Südlich der L 3044 ist der bestehende Fuß- und Radweg bis zur Budenbergschule als „Wohnbauflächen, Bestand“ dargestellt. Er ist zusätzlich durch die Signatur Rad- und Wanderwege überdeckt, welche sich von hier entlang der Bahnlinie bis zum östlichen Ende des Geltungsbereiches erstreckt. Der Bereich zwischen Schule und Bahnlinie sowie zwischen Schule und Gasreglerstation ist als „Fläche für die Landwirtschaft, Bestand“ dargestellt. Diese Darstellung überdeckt u.a. die bestehende Straße und Teile des Bahndamms. Die nördliche Hälfte des Bahndamms, die in der vorliegenden Planung als Maßnahmenfläche festgesetzt ist, grenzt an eine bestehende Ausgleichsfläche, einen „Graben, Bach“ und weitere „Flächen für die Landwirtschaft, Bestand“ an. Der Aubach ist als Fauna-Flora-Habitat (Gewässerschutz) dargestellt. Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete und die Fuß- und Radwege liegen angrenzend an „Wohnbauflächen, Bestand“.

Vor dem Hintergrund der Freistellung der Bahnanlagen ist eine Wiederaufnahme des Bahnbetriebs ausgeschlossen. Um die unterschiedlichen Nachnutzungen der Flächen bauleitplanerisch abzusichern, wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 17.11.2011 bereits die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Dessen Darstellungen sollen entsprechend der Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne geändert werden. Entsprechend der oben genannten Planziele muss in erster Linie der Bereich der „Stillgelegten Bahnanlage“ geändert werden. Hier sollen für das Allgemeine Wohngebiet im Osten des Geltungsbereiches „Wohnbauflächen, Bestand“ dargestellt werden. Die übrigen Maßnahmen-, Grün- und Verkehrsflächen zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet im Südosten und dem Erikaweg im Nordwesten sollen als „Geplante Erschließungsstraße“ dargestellt werden. Eine Unterteilung in Grün-, Maßnahmen- und Verkehrsflächen ist aufgrund der schmalen Flächenausdehnung nicht möglich. Die Signatur für das FFH-Gebiet soll erhalten bleiben. Ferner müssen die „Flächen für die Landwirtschaft, Bestand“ südlich der Bahnanlagen umgewandelt werden. Zu ändern sind hier die aktuellen Bereiche des Bahndamms in „Wohnbauflächen, Bestand“ und der Straße „Am Vogelsgesang“ in „Geplante Erschließungsstraße“, da die jetzige Darstellung des Flächennutzungsplans hier weder dem aktuellen Bestand, noch der Planung (Wohngebiet und Straße) entspricht. Die Signatur „Rad- und Wanderwege“ soll erhalten bleiben, da diese Nutzung aufrechterhalten wird. Eine Darstellung ist aufgrund der Lage am Rand des Geltungsbereiches jedoch nicht möglich. Die Darstellung der L 3044 mit Gasleitung kann 1:1 für die Bahnanlage übernommen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan steht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und kann insofern gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan, der aus dem zukünftig gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Haiger entwickelt ist, angesehen werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13 a (2) 2 BauGB anzupassen.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Flurstücke der Bahnanlagen existiert kein Bebauungsplan, da diese Flächen bis zu ihrer Freistellung nicht der Planungshoheit der Stadt Haiger unterlagen. An die Bahnlinie grenzen jedoch in der Gemarkung Haiger diverse rechtskräftige Bebauungspläne an, die teilweise durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Ehemalige Bahnlinie zwischen L 3044 und Vogelsgesang“ überlagert werden.

An die Bahnlinie grenzen die Bebauungspläne „Fahler“ (I. BA) aus dem Jahr 1978, seine 1. Änderung (2000) und der Bebauungsplan „Obere Kälberwiese“ (1970) direkt an. Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemalige Bahnlinie zwischen L 3044 und Vogelsgesang“ überlagert wird jedoch nur der Bebauungsplan „Fahler“ (I. BA) im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Grünfläche mit Versorgungsanlagen“ nördlich der L 3044. Hier setzt der Bebauungsplan „Fahler“ (I. BA) eine öffentliche Versorgungsfläche fest, in der eine elektrische Hauptleitung (20 kV) und ein Kanalhauptsammler verlaufen. Die Flächenfarbe kann als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ oder aber als „Grünflächen, die bei einem weiteren Bauabschnitt in bebaubare Grundstücke umgewandelt werden (Restparzellen)“ gedeutet werden. Die Signatur ist hier nicht eindeutig unterscheidbar. Dieser Bereich ist zusätzlich mit folgendem Symbol versehen: „Sichtdreiecke dürfen nicht überbaut werden. Die Bepflanzung in Sichtdreiecken darf die max. Höhe von 0,6 m nicht überschreiten“. Des Weiteren sind ein Triebwerksgraben und eine Verrohrung des Flammersbachs auf Höhe des Mühlgrabens festgesetzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Ehemalige Bahnlinie zwischen L 3044 und Vogelsgesang“ verliert der Bebauungsplan „Fahler“ (I. BA) seine Gültigkeit. Die übrigen Festsetzungen dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Nördlich stößt an den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes der Bebauungsplan „Ehemalige Bahnlinie südlich des Hickenwegs“ unmittelbar an, der sich ebenfalls in Aufstellung befindet.

4.4 Informelle Planungen

Informelle Planungen liegen nicht vor.

4.5 Landschaftsplanung

In der Realnutzungs- und Biotoptypenkarte des Landschaftsplanes der Stadt Haiger (2006) ist für die eigentliche Bahntrasse, den Fuß- und Radweg zwischen Erikaweg und L 3044 sowie die bestehenden Straßen nichts dargestellt. Die Böschungen entlang der Bahntrasse sind fast alle als „Brache nicht verbucht“ dargestellt. Sie werden südöstlich der L 3044 z.T. durch die Darstellung standorttypischer Laubbäume ergänzt. Die geplanten Verkehrsflächen verlaufen somit innerhalb der Bahn- und Brachflächen. Der Aubach ist als Fließgewässer dargestellt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt innerhalb von Brach- und Siedlungsflächen. Der östlich daran angrenzende Fuß- und Radweg beinhaltet eine Darstellung der bestehenden Baum- und Strauchhecke heimischer Arten. Der Entwicklungsplan sieht für das Plangebiet selbst nichts vor. Nördlich des Geltungsbereiches ist jedoch für den Aubach eine Nutzungsregelung vorgesehen. Hier ist als punktuelle/lineare Maßnahme mit hoher Priorität die Sofortmaßnahme „Uferrandstreifen“ festgelegt. Der Bebauungsplan kommt dieser Vorgabe in Form einer Grünfläche „Uferrandstreifen“ nach.

In der Karte Restriktionen ist die Fläche, die sich östlich der Westerwaldstraße, nördlich des Bahndammes und westlich des Aubachs befindet, als Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dargestellt. Die Fläche wird daher in der Karte zur Bewertung potenzieller Nutzungsänderungen als ortsnaher Taburaum für die Siedlungsentwicklung dargestellt. Die restlichen Flächen sind als Siedlungs-, Ge-

werbe- und Sondergebietsfläche dargestellt. Die Restriktionen-Karte stellt außerdem für den Aubach ein FFH-Gebiet zum Gewässerschutz (5215-306 Dill bis Herborn mit Zuflüssen) dar. Am südlichen Rand (landwirtschaftliche Flächen) liegen bedeutende Biotope und Biotopkomplexe. Die Inhalte des Bebauungsplanes sind mit dem Landschaftsplan vereinbar.

4.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG). Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder Vogelschutzgebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

Der Aubach gehört zum Fauna-Flora-Habitat-Gebiet 5215-306 „Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen“. Zudem ist der Aubach nördlich, außerhalb des Plangebietes als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen.

Im Plangebiet und in Plangebietsnähe sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt im Süden mindestens 610 m entfernt. Der Aubach und der Mühlgraben sind als Gewässer im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) erfasst. Das Überschwemmungsgebiet Aubach grenzt im Norden an den Geltungsbereich.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.8 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Ablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Ablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Ablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Durch die ehemalige Nutzung der überwiegenden Flächen im Geltungsbereich als Bahnanlage kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass die vereinzelt verbliebenen Bestandteile dieser Anlagen (z.B. Gleise, Bahnschwellen, Schotter) und anstehende Böden in diesem Bereich aufgrund des ehemaligen Bahnbetriebes durch Herbizide oder Schadstoffe belastet sind.

Für eine wasserbauliche Maßnahme (Regenrückhaltebecken) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hatte die Stadt Haiger 2011 prüfen lassen, ob Gleisschotter der stillgelegten Bahnstrecke Haiger-Breitscheid für dieses Bauvorhaben verwendet werden kann. Dazu wurde durch das Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH (IGU) ein „augenscheinlich unbelasteter Streckenabschnitt“, der z.T. auch im Bebauungsplangebiet liegt, beprobt (03/2011). Unter anderem wurden

an drei Stellen im Plangebiet (südöstlich der L 3044 und auf Höhe der Gasreglerstation) Proben genommen. Laut Stellungnahme des IGU (31.03.2011) wurden alle fünf Proben der Gesamtuntersuchung zu einer Sammelprobe vereinigt. Dabei konnten keine bahntypischen Herbizide nachgewiesen werden. Die Feinfraktionen zeigten nutzungsbedingt mäßig erhöhte PAK-Konzentrationen, die Grobfraktion zeigte keine nutzungsbedingte Schadstoffbeaufschlagung. Erhöhte Konzentrationen von einzelnen Stoffen (Chrom, Nickel, Kupfer) waren gesteinstypisch. Die Feinfraktion wurde daher als LAGA Z 1.2 eingestuft, die Grobfraktion geogen bedingt als LAGA Z 2. Die Gesamtschotterfraktion wurde unter Anwendung des üblichen Verdünnungsfaktors von 0,25 als LAGA Z 0 eingestuft. Aus diesen Gründen wurde ein Transfer auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen. Für die o.g. wasserbauliche Maßnahme bestanden daher aus gutachterlicher Sicht keine Einwände. Die Obere Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Gießen hatte ebenfalls keine Bedenken. Es wird daher auch für die aktuelle Bauleitplanung angenommen, dass der noch verbliebende Teil des Schotterbettes ebenfalls keinen negativen Einfluss auf diesen Wirkungspfad hat.

Nach Abtrag des Bahndammes werden im Bereich der geplanten Wohnnutzung weitere Untersuchungen durch ein qualifiziertes Ing.-Büro durchgeführt, um die Geeignetheit des Bodens als Haus- und Nutzgarten analytisch abklären zu lassen.

Dem Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt liegen aussagekräftige Luftbilder des Plangebietes vor, die Auswertung hat keinen begründeten Verdacht ergeben. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um eine ehemalige regionale Verkehrsverbindung handelt, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass eine Munitionsbelastung dieser Flächen vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen (z.B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Die Auswertung der vorhandenen Luftbilder hat allerdings auch ergeben, dass die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Flammersbach in und am Rande eines Bombenabwurfgebietes liegt. Sollten hier entgegen der aktuellen Annahmen bodeneingreifende Maßnahmen notwendig werden, ist eine Sondierung der Fläche auf Kampfmittel notwendig. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

5. Änderungsverfahren

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Die Planung dient der Förderung der Innenentwicklung. Die seit Stilllegung des Bahnbetriebs vor knapp 20 Jahren mindergenutzte und unbebaute Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Im Sinne einer optimalen Ausnutzung innerstädtischer Flächenpotentiale soll für diesen Bereich eine Umwidmung erfolgen, die künftig ein optimiertes Verkehrsnetz sowie stellenweise auch eine Bebauung mit Wohngebäuden ermöglicht. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung bzw. planungsrechtlichen Anpassung der innerörtlichen Flächen. Mit ihr wird eine Anpassung an die aktuell angestrebte städtebauliche Entwicklung im Sinne des Prinzips der kurzen Wege angestrebt und ein Beitrag zur Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang geleistet.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete.

Da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung der Fallkonstellation, die im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelt ist. Damit ist eine Umweltprüfung einschließlich Monitoring nicht erforderlich. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht

nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 18.05.2016 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 05.12.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 und § 3 (1) BauGB:
10.12.2019 bis 20.12.2019, Bekanntgemacht: 05.12.2019.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: 09.03.2020 bis 14.04.2020, Bekanntgemacht: 27.02.2020.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB: 09.03.2020 bis 14.04.2020. Eine Verlängerung dieser Frist aufgrund der Einschränkungen, die verbunden mit dem Coronavirus auftrat, wurde eingeräumt.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohngrundstücke entlang der Aubachstraße sind aktuell nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung überplant. Die Bahntrasse ist südwestlich der Grundstücke Aubachstraße 51 und 53 so schmal dimensioniert, dass die Flächen, die nach Abzug einer 13 m breiten Straße übrig bleiben, so schmal geschnitten sind, dass hier eine Wohnbebauung nicht vollständig möglich ist. Durch Hinzunahme angrenzender Flächen wäre dies jedoch möglich. Entsprechend der o. g. Zielsetzung sollen daher ein Teil der Bahntrasse und – soweit wie es für eine Bebauung flächenmäßig notwendig wäre – auch die Gärten von Haus Nr. 51 und 53 z.T. als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt werden. So besteht hier, bei Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der Gartenflächen, die Möglichkeit neue Baugrundstücke zu schaffen und brach liegende Restflächen im Bahnbereich zu vermeiden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 genannten Ausnahmen sind nicht zulässig, um die Wohnfunktion zu stärken. Wegen der insgesamt von Wohnnutzung geprägten Lage in der nahen Umgebung werden demnach Betriebe des Beherbergungswesens und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie einen hohen Platzbedarf erfordern, der im Bebauungsplangebiet nicht bereitsteht. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen können gleichzeitig potentielle Konflikte, v.a. mit dem direkt angrenzenden FFH-Gebiet und faktischen Wohngebiet insgesamt vermieden werden, da beides durch derartige Nutzungen belastet werden kann. Da die Flächen im Umfeld der Schule am Budenberg liegen, soll die Option zur symbiotischen Ergän-

zung mit Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 möglich und daher als Ausnahme zulässig sein. Die Gliederung beruht auf § 1 Abs. 6 BauNVO.
Weitere Baugebiete sind nicht vorgesehen.

Durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche sollen die Parkmöglichkeiten für Anwohner und Besucher der Schule erweitert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen sich an der vorhandenen Mehrfamilienhaus-Bebauung am Westende der Aubachstraße orientieren (s. Abb. 3), um die Bebauung gemäß Grundsatz der Nachverdichtung in den umliegenden Gebäudebestand zu integrieren. Die übrige Aubachstraße und die Straße „Am Vogelsgesang“ weisen in der Regel ein Vollgeschoss weniger auf oder sind durch Sockelgeschosse in Hanglage geprägt. Von diesen Gebäuden aus besteht jedoch kein direkter Sichtbezug zum geplanten WA. Das letzte Wohnhaus der Straße „Am Vogelsgesang“ liegt zudem nicht nur räumlich entfernt sondern auch topographisch höher, weshalb Abweichungen zu dortigen Gebäudehöhen kaum ins Gewicht fallen.



Abb. 3: Wohnbebauung an der Aubachstraße Nr. 51 und 53

Aus diesen Gründen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Ferner wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. Zusätzlich werden für das WA Höhenbegrenzungen für die Gebäude in Anlehnung an den Bestand der Aubachstraße 51 und 53 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10,5 m festgesetzt, die maximale Traufhöhe auf 7,5 m. Bezugspunkt für die Angaben der festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der erschließenden Straße, von der aus die Zufahrt zum Grundstück erfolgt. Die Höhen sind von der Straßenoberkante an der Grundstücksgrenze, auf der Höhe der Mitte der straßenseitigen Hauswand zu ermitteln. Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt. Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufhöhe die untere Traufe maßgebend.

Durch diese Vorgaben bestehen ausreichende Variationsmöglichkeiten für eine verträgliche Nachverdichtung. In dem im Mittel rd. 70 m breiten und rd. 20 m tiefen westlichen Baufenster (rd. 1542 m²) des WA ist eine Bebauung mit beispielweise drei freistehenden Einfamilienhäusern oder eine Kombination aus zwei Doppelhaushälften und einer Häusergruppe mit drei Gebäuden möglich.

Das östliche Baufenster des WA hat einen ungleichmäßigeren Zuschnitt, da es von Osten nach Westen enger zuläuft. Die Tiefe variiert daher von ca. 7 m im Westen bis zu etwa 21 m im Osten. Die Breite liegt bei rd. 57 m, so dass das Baufenster eine Größe von ca. 740 m² aufweist. Denkbar wäre daher eine Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus, wobei ein Teil der Fläche als zusätzlicher Garten für „Am Vogelsgesang“ 32 in Betracht kommen könnte, oder mit einer Doppelhaushälfte.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundstücke, die direkt an das westliche Allgemeine Wohngebiet WA anstoßen, sind mit Mehrfamilienhäusern bebaut; ansonsten ist das Wohnumfeld durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Entsprechend wird auch für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, um es in die bestehende lockere Bebauung der Umgebung einzubinden. Aus gleichem Grund werden als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gewährleistet. Diese halten einen Abstand von 3 m zur vorderen und den seitlichen Grundstücksgrenze im westlichen WA ein. Nach hinten wird keine Baugrenze festgesetzt, damit die jetzigen Eigentümer der Grundstücke Aubachstraße 51 und 53 in ihrer Nutzung der Flächen nicht eingeschränkt werden, falls es nicht zu einem Verkauf derselben kommt. Im östlichen WA wird die Baugrenze nur zur vorderen und hinteren Grundstücksgrenze festgesetzt, zur angrenzenden Bebauung im Osten wird keine Einschränkung getroffen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Dachfirst von Hauptgebäuden im WA ist parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze entlang der Erschießungsstraße auszurichten, damit bei voller Ausnutzung der Gebäudehöhe keine massive Wirkung der Fassade auftritt. Geringfügige Abweichungen können zur Optimierung der Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen werden.

6.4 Grün- und Wasserflächen, Schutzmaßnahmen

Es werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern und das Grundwasser zu schützen. So wird die Bodenversiegelung dadurch eingeschränkt, dass Befestigungen von nicht öffentlichen Flächen, Wegen, PKW-Stellplätzen, (Garagen-) Zufahrten, nicht überdachten Hofflächen und Terrassen, soweit erforderlich, nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig sind. Voraussetzung hierfür ist, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

Die südlich an den Fuß- und Radweg sowie nördlich an die öffentliche Parkfläche angrenzenden öffentlichen Grünflächen „Begleitgrün“ sollen der Durchgrünung dienen. Eine konkrete Nutzung ist hier nicht vorgesehen.

Zum Schutz des Gewässers des Aubachs bzw. des dortigen FFH-Gebietes allgemein sowie zum Ersatz von entfernten Gehölzen im Zuge der Planumsetzung, wird die Grünfläche nördlich des geplanten

Wendehammers (s. Kap. 6.5) festgesetzt. Sie wird gemäß ihres Zwecks und ihres Biotoptypenbestandes als „Öffentliche Grünfläche – Uferrandstreifen“ festgesetzt. Die Flächen sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden und so der bereits bestehende Ufergehölzsaum aus heimischen und standortgerechten Gehölzen teilweise erhalten bleiben.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird der Damm unterirdisch durch den Mühlgraben gekreuzt. Der Graben verläuft nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen Erikaweg und Aubach parallel zum Bahndamm. Er liegt dort teilweise innerhalb von privaten Flächen, nördlich der L 3044 zudem in einem geradlinig angelegten Bachbett. Durch die Planung soll deshalb ermöglicht werden, den Mühlgraben in die ehemalige Bahntrasse (städtische Fläche) zu verlagern und dort naturnah anzulegen. Eine Verlagerung des Mühlgrabens in die Maßnahmenfläche F1 wird daher per Festsetzung zugelassen. Südlich der L 3044 verläuft der Mühlgraben bereits in einem naturnah angelegten Bachbett innerhalb einer Ausgleichsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fahler“ (I.BA). Bei der Umlegung des Mühlgrabens in das Plangebiet ist der Gewässerlauf mäandrierend sowie mit flachen und variierenden Böschungsneigungen herzustellen. In das Gewässerbett sind punktuell Wasserbausteine unterschiedlicher Korngrößen sowie Totholz in Form von Baumstämmen oder Wurzelstöcken in unregelmäßiger Anordnung einzubringen, so dass sich ein naturnaher Gewässerlauf entwickeln kann. Auf den Ufersaumstreifen in der Maßnahmenfläche F1 sind naturnahe gewässerbegleitende Hochstaudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist zunächst eine Initialansaat mit Regiosaatgut (z.B. Ufermischung der Rieger-Hofmann GmbH) vorzunehmen. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise alle zwei Jahre im September durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren, aufkommende Weiden und Erlen sind zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig.

Die externe Maßnahmenfläche F2 „CEF-Fläche“ ist als Ersatzhabitat für ggf. im Bereich des abzutragenden Bahndammes vorkommende Zauneidechsen vorzuhalten.

Die öffentlichen Grünflächen „Begrünung“ und „Verkehrsgrün“ sind mit einer Saatgutmischung aus Regio-Saatgut einzusäen und anschließend extensiv zu pflegen. Die Flächen sind dazu zweimal im Jahr zu mähen. Der erste Schnitt ist ab dem 15.07. und der zweite im Spätherbst durchzuführen. Das Mahdgut ist nach einer zwei- bis dreitägigen Lagerzeit abzutransportieren. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig.

Die bereits bewachsene öffentliche Grünfläche „Grünfläche mit Versorgungsanlagen“ ist wie bisher der Sukzession zu überlassen, soweit dies die vorhandenen Versorgungsanlagen innerhalb der Fläche sowie deren Betrieb und Wartung nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 8.2). Die Durchführung von Baumaßnahmen zur Verlegung, Austausch und Reparatur von Versorgungsanlagen ist innerhalb der Fläche zulässig.

6.5 Sonstige Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB

Verkehrsflächen

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sowie der Fuß- und Radweg nördlich der L 3044 sind in der Planzeichnung breiter angelegt, als die aktuell dort tatsächlich befindlichen Wege sind. Der Fuß- und Radweg im Norden ist aktuell nur ca. 2,2 m breit. Zwischen L 3044 und Aubach ist die ebenfalls nur als Fuß- und Radweg angelegte Verbindung sogar nur ca. 1,8 m breit. Auch die bestehende Straße „Am Vogelsgesang“ ist mit der Funktion als Zufahrt zur Schule relativ schmal gehalten. Im Sinne des Planungsziels der Vernetzung werden diese Verbindungen für eine PKW-Nutzung erweitert.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nordwestlich der L 3044 wird so dimensioniert, dass der bestehende Fuß- und Radweg zu einer rund 8,0 m breiten Straße mit begleitendem Fuß- und Radweg umgebaut werden kann. Sie soll nördlich des Plangebietes im angrenzenden Bebauungsplan in gleichem Ausmaß fortgeführt werden (vgl. Kap. 8.1). Zu diesem Zweck wird die bestehende Wegeparzelle einbezogen und nach Nordwesten bis auf 8,0 m erweitert. Im Zusammenspiel mit dem nördlich

angrenzenden Bebauungsplan „Ehemalige Bahnlinie südlich des Hickenwegs“ würde so zukünftig eine Verbindung der Wohngebiete „Fahler“ und „Am Köppel“ untereinander sowie zur L 3044 geschaffen werden, die langfristig auch für den motorisierten Verkehr nutzbar sein könnte. Eine planungsrechtliche Änderung der Verkehrsfläche und damit des Bebauungsplanes wäre hierzu notwendig. Vorerst ist jedoch nur die Nutzung als Fuß- und Radweg mit Fahrtrecht für die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie für die Stadt Haiger angedacht. Für den öffentlichen und motorisierten Individualverkehr ist die Nutzung nicht zulässig.

Südlich des Bahndammes wird der bestehende Fußweg erhalten und von einer öffentlichen Grünfläche „Verkehrsgrün“ begleitet.

Die Überwindung des Aubachs ist derzeit über eine Fußgängerbrücke geregelt und für die vorliegende Planung ausreichend. Die Optimierung der Anbindung der Schule von Osten her steht im Fokus der Planung. Daher wird die zeichnerische Festsetzung der Verkehrsfläche auf Höhe der Schule aufgeweitet, so dass ein Wendehammer angelegt werden kann. Bisher ist eine Wendemöglichkeit nur über den Parkplatz der Schule möglich. Der Anknüpfungspunkt der neu geplanten Straße an den Bestand auf Höhe der Gasreglerstation wurde relativ großflächig gehalten, um- je nach Bedarf – einen geradlinigen Übergang oder aber eine engere Kurve ausgestalten zu können. Die jeweils übrig bleibenden Flächen könnten als Straßenbegleitgrün oder zur Anlage von weiteren Stellplätzen für die Allgemeinen Wohngebiete und die Schule genutzt werden.

Auch das Wohngebiet rund um die Aubachstraße und Uferstraße soll zumindest für den nicht motorisierten Verkehr an die projektierte Verbindungsstraße besser angeschlossen werden. Deshalb wird zwischen öffentlicher Grünfläche „Uferrandstreifen“ und Allgemeinem Wohngebiet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg festgesetzt. Sie wird 5,0 m breit dimensioniert, um in Notfällen als Zu-/Ausfahrt für PKW dienen zu können, falls der einzige Zugang zu diesem Wohngebiet über die Aubachstraße im Nordwesten einmal blockiert sein sollte. Der bestehende Fuß- und Radweg entlang des Allgemeinen Wohngebietes wird zeichnerisch gesichert und auf 5,0 m verbreitert.

Aufschüttung und Abgrabung

Die Fläche des Bahneinschnittes ist ohne eine Auffüllung nur mäßig nutzbar.

Im WA sind daher individuell notwendige Auffüllungen zur jeweiligen Grundstückerschließung bis zur Oberkante der Fahrbahnbefestigung der erschließenden Straße zulässig. Die Auffüllung des Geländes darf jedoch die Höhenlage der Oberkante des nordwestlich angrenzenden bestehenden Fuß- und Radweges an der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht überschreiten, um negative Ausstrahleffekte auf die umliegenden Wohngrundstücke zu vermeiden. Auftretende Höhenunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken sind linear auszugleichen.

Der restliche Teil des Bebauungsplangebietes zeichnet sich durch eine Dammlage aus. Um die hier angedachte Straße, eine bauliche Nutzung und die Verlagerung des Mühlgrabens umsetzen zu können, ist voraussichtlich ein weitgehender Abtrag des Damms notwendig. Die dadurch überschüssigen Erdmassen, die nicht für die geplanten Auffüllungen verwendet werden können, sollen nach Beprobung und somit überprüfter Eignung bei Aufschüttungen in anderen Baugebieten eingesetzt werden. Die Abgrabung darf jedoch die Höhenlage der im Plangebiet bereits bestehenden Verkehrsflächen (Straßen, Fuß- und Radwege), die parallel zum Damm verlaufen, nicht unterschreiten. Im Zuge der Neuanlage der geplanten Verkehrsflächen sind technisch bedingte Unterschreitungen dieser Höhen geringfügig zulässig. Bei Verlagerung des Mühlgrabens ist für das neue Bachbett vermutlich ebenfalls eine Unterschreitung dieses Höhenniveaus erforderlich. Dies wird daher für das Bachbett explizit zugelassen.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden z.B. aus dem Bereich von

Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises erforderlich.

6.6 Festsetzungen nach Landesrecht

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild und die bestehenden Strukturen einfügt, sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der Grundstücksfreiflächen notwendig. Diese werden gemäß § 91 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Gestaltung der Baukörper im WA darf zwar von der nahe gelegenen Wohnbebauung in der Aubachstraße und „Am Vogelsgesang“ abweichen, da kein unmittelbarer optischer Zusammenhang besteht. Um jedoch negative Effekte durch das WA auf die Nachbarschaft zu unterbinden, werden zumindest Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen.

Dacheindeckungen und -Aufbauten sind in Anlehnung an die nähere Umgebung zu gestalten. Solaranlagen und Dachbegrünungen werden hierdurch nicht ausgeschlossen. Sie werden explizit zugelassen. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten, z.B. Gauben oder Zwerchgiebel, einer Dachfläche darf die halbe Breite der jeweiligen Dachfläche (einschließlich Dachüberstand) nicht überschreiten. Auch von dieser Beschränkung sind Solaranlagen ausgenommen. Dacheinschnitte (innenliegende Dachterrassen) sind nicht zulässig.

Bei Garagen und untergeordneten Nebengebäuden sind Abweichungen von den Gestaltungsvorgaben zulässig, da diese Dächer für das Erscheinungsbild der Siedlung nicht so bedeutend sind wie die Dächer der Hauptgebäude.

Bei der Fassadengestaltung ist die Verwendung von hell glänzenden Metall- und Kunststoffmaterialien nicht zulässig.

Zur Durchgrünung des Baugebietes leisten die Grundstücksfreiflächen einen wertvollen Beitrag. Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) im WA sind deshalb zu mindestens 80 % als Garten- und Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Empfohlene Arten sind:

Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

Sträucher:

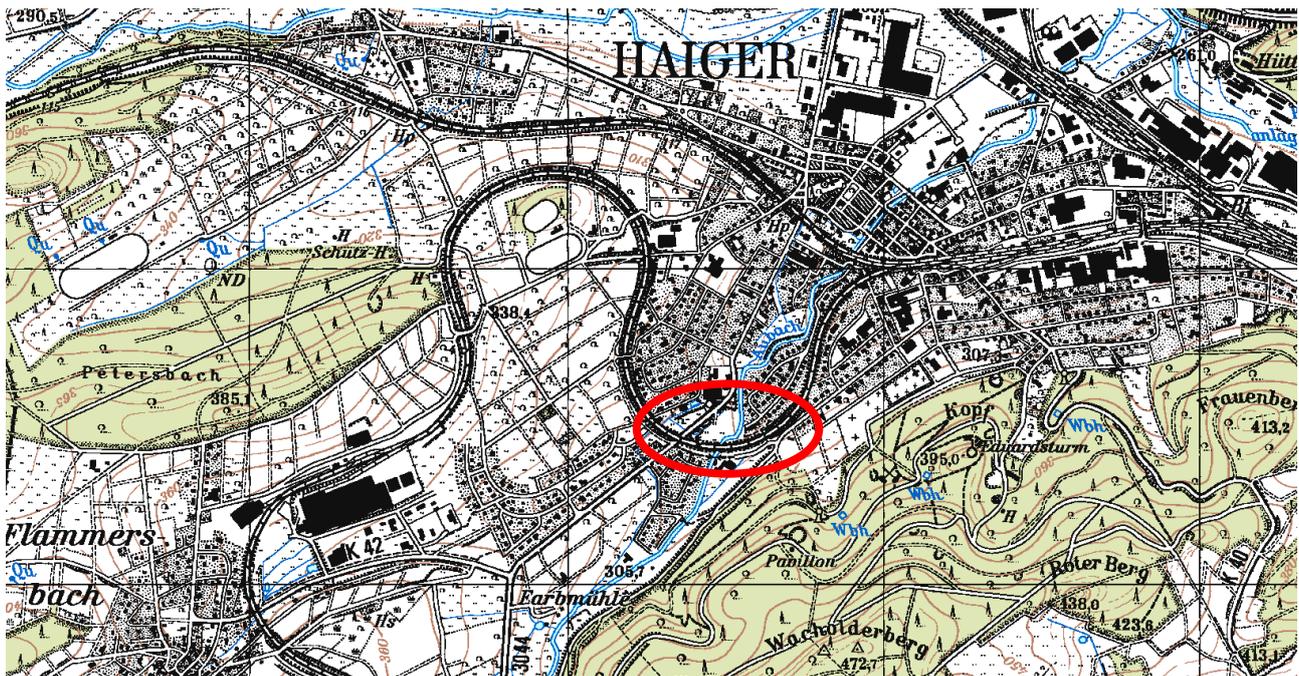
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

7. Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Lage des Plangebietes und naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Haiger am südwestlichen Siedlungsrand. Die Flächen grenzen teilweise an die rückwärtige bestehende Wohnbebauung der Straßen Aubachstraße und „Im Reiffenberger“, z.T. aber auch an Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zudem wird der Geltungsbereich von Gewässern (Mühlgraben und Aubach) begleitet und gekreuzt. Nordwestlich und südöstlich schließt jeweils der weitere Verlauf der ehemaligen Bahnanlagen an.

Die Kernstadt von Haiger gehört nach GÖLF (2004) zur Großlandschaft „Westliches Lahn-Dill-Bergland“ (1) und befindet sich darin im Landschaftsraum „Mittleres Dilltal“ (5314.05). Dessen Potenzial für das Landschafts- und Naturerleben wird als sehr gering, die Bedeutung für den Biotopschutz als gering eingestuft. Der Landschaftsraum umfasst das Dilltal zwischen Haiger und Sinn, welches sich durch dichte Besiedelung auszeichnet und von überregional bedeutsamen Verkehrswegen durchzogen ist. Die Siedlungsstruktur prägend sind Kleinstädte sowie großflächige Dörfer, welche sich teilweise durch optisch sehr dominante Neubaugebiete und ausgedehnte Industrie- und Gewerbegebiete auszeichnen. Der Landschaftsraum ist ein ausgesprochen naturferner Raum, der durch ausgebaute Straßen, große Gewerbekomplexe sowie umfangreiche Gleisanlagen geprägt wird und lediglich vereinzelt Reste einer offenen Auenlandschaft mit mäßig intensiven Grünlandnutzungen und optisch reizvollen Ufergehölzen aufweist. Landschaftsbildprägend sind die überwiegend bewaldeten und naturnahen Talhänge der angrenzenden Landschaftsräume.



topstrukturen kartiert (08/2013) und – zwecks Erfassung der faunistischen Ausstattung der Strecke und Erarbeitung einer speziellen Artenschutzprüfung – die Fauna bei mehreren Begehungen (08/2013, 09/2013, 03/2014 bis 07/2014) durch das BÜRO FÜR FAUNISTISCHE FACHFRAGEN erfasst. Durch die Untere Naturschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises wurden damals Erfassungen der Tiergruppen Vögel, Reptilien, Heuschrecken sowie Fledermäuse als erforderlich eingeschätzt. Die Haselmaus wurde zunächst nicht erfasst, entsprechende Erhebungen wurden jedoch für ausgewählte Abschnitte, wie auch dem vorliegenden, im Jahr 2016 durch das BÜRO FÜR FAUNISTISCHE FACHFRAGEN nachgeholt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können die Ergebnisse der o.g. Kartierungen dem aktuellen Bauleitplanverfahren zu Grunde gelegt werden. Im Juli 2018 wurden die Flächen dennoch zur Überprüfung der Biotopausstattung erneut begangen, insbesondere auch, um artenschutzrechtliche Fragestellungen besser beurteilen zu können. Dabei wurden auch die angrenzenden und bisher noch nicht erfassten Grundstücke betrachtet.

Im Folgenden werden die naturschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse zusammenfassend beschrieben. Eine detailliertere Beschreibung der Biotoptypen kann den o.g. Dokumenten entnommen werden.

- **Biotope**

Gemäß der Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2013 war die ehemalige Schienentrasse, die sich durch das gesamte Plangebiet zieht, durchgängig als vegetationsfreies, sonniges Schotterbett eingestuft worden. Im Laufe der Jahre haben sich nun jedoch an den meisten Stellen Vegetationsbestände eingestellt, die je nach Besonnungsgrad und angrenzenden Biotopen als Ruderalfluren (Biotoptyp-Nr. 09.220) bzw. Sukzessionsgehölz (Biotoptyp-Nr. 02.110) eingestuft werden. Die Ruderalfluren weisen einen unterschiedlichen Deckungsgrad auf, teils ist das Schotterbett noch deutlich erkennbar, teils ist es nahezu flächig überwachsen. Auch in den Ruderalfluren kennzeichnen bereits aufkommende Gehölze den Fortschritt der Sukzession. Die als Sukzessionsgehölze eingestuften Abschnitte sind dicht mit jungen Bäumen bewachsen, wobei sich die Bestände dominant aus Erlen zusammensetzen, beigemischt treten auch Birken und Weiden auf. Da die Gehölze sich ausschließlich aus Pionierbaumarten zusammensetzen, sehr jungen Alters sind und noch keine voll entwickelten Gebüsche darstellen, werden sie nicht, wie teils angrenzende Biotope, als trockene bis frische, saure und voll entwickelte Gebüsche (überwiegend) heimischer Arten (Biotoptyp-Nr. 02.100) erfasst.

An den Böschungsflächen des Bahndamms, der vom Westen kommend von einer Dammlage zu einem Einschnitt im Osten wechselt, finden sich wärmeliebende ausdauernde Ruderalfluren meist trockener Standorte (Biotoptyp-Nr. 09.220) sowie trockene bis frische, saure und voll entwickelte Gebüsche (überwiegend) heimischer Arten (Biotoptyp-Nr. 02.100) im Wechsel. In den Ruderalfluren stocken stellenweise heimische, standortgerechte (Biotoptyp-Nr. 04.110) bzw. nicht heimische, nicht standortgerechte Einzelbäume (Biotoptyp-Nr. 04.120).

Dort wo der Aubach, welcher aufgrund seines Ausbauzustandes dem Biotoptyp begradigter und ausgebauter Bach (05.250) zuzuordnen ist, das Plangebiet kreuzt und auf der Seite des Bahndammes, die an den außerhalb des Geltungsbereichs weiterfließenden Aubach anstößt (Nordosthang), befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschützter Ufergehölzsaum (Biotoptyp-Nr. 04.400).

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes und innerhalb des geplanten westlichen WA ragen arten- und strukturarme Gärten (Biotoptyp-Nr. 11.221) in den Geltungsbereich hinein, im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Grünfläche mit Versorgungsanlagen“ haben sich über die Jahre diverse Bäume und Sträucher von selbst entwickelt. Sie werden ebenfalls dem Biotoptyp Nr. 02.100 zugeordnet.

Die asphaltierten und sonstigen geschotterten Flächen im Plangebiet (Bahnübergang, Fuß- und Radwege, Straßen) sind floristisch von untergeordneter Bedeutung.

Besondere Pflanzenarten, die einer Schutzverordnung unterliegen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- **Tiere**

Im Gutachten „Flächendeckende Biotoptypenkartierung und faunistische Erhebungen für den Bereich der stillgelegten Eisenbahnstrecke“ wurden im Rahmen der Erfassungen zur Tierwelt sogenannte faunistische Lebensraumtypen zusammengefasst und bewertet.

Der Bereich nördlich der Westerwaldstraße wurde dabei in der Gesamtheit zu den wertvollen bis sehr wertvollen Offenlandbestandstypen (O3) gerechnet. Durch die hier auf dem Schotterbett aufkommenden Sukzessionsgehölze ist die Wertigkeit des Offenlandbestandstyps jedoch bereits jetzt deutlich reduziert.

Der Abschnitt zwischen Westerwaldstraße und Aubach wurde damals überwiegend ebenfalls zu den wertvollen bis sehr wertvollen Offenlandbestandstypen gerechnet. Da hier die Ruderalflur auf dem Schotterbett noch recht schütter ausgebildet ist, besteht diese Wertigkeit auch weiterhin.

Die Ufergehölze stellen nach wie vor wertvolle bis sehr wertvolle hochwüchsige Gehölze (HG3) dar.

Der Bereich östlich des Aubachs wurde dem Offenlandtyp der Wertstufe 2 (durchschnittlich wertvoll, O2) zugewiesen. Da sich auch hier zwischenzeitlich Sukzessionsgehölze entwickelt haben, ist diese Wertigkeit auch hier deutlich reduziert.

Den östlichen Abschluss bildeten damals die Biotoptypengruppen durchschnittlich wertvolle hochwüchsige Gehölze (HG2) sowie Gehölze (G2), die auch heute noch so einzustufen sind.

Bei den Erhebungen (BÜRO FÜR FAUNISTISCHE FACHFRAGEN 10/2014) wurden im Plangebiet geschützte und/oder gefährdete Vögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken festgestellt: Nördlich der L 3044 wurde mit einem Exemplar des Wachtelweizen-Scheckenfalters ein seltener, gefährdeter Tagfalter gesichtet. Südlich der Landesstraße auf Höhe des dortigen Fußweges wurde mit einem Exemplar des Wiesengrashüpfers eine seltene, gefährdete Heuschrecke kartiert, die ebenfalls im Bereich des geplanten WA gesichtet wurde. Beide stellen in Hessen keine artenschutzrechtlich relevanten Arten dar. Eine Weidenmeise (= im ungünstigen Erhaltungszustand) wurde im Ufergehölzsaum auf der Nordseite des Bahndamms beobachtet. Am Aubach, außerhalb des Plangebietes, wurde zudem eine Wasseramsel gesichtet. Südlich der Landesstraße auf Höhe des dortigen Fußweges wurde eine Zauneidechse gesichtet, die jedoch insgesamt im Bereich der ehemaligen Bahnlinie nur sehr selten angetroffen werden konnte. Ein Grund hierfür ist vermutlich, dass der Gleiskörper mit seinem groben Schotter keine ausreichend gute Anbindung an andere angrenzende mögliche Lebensräume der Art hat, wie Grünlandflächen, sandige Gebiete usw. Durch das Fortschreiten der Sukzession auf dem Gleiskörper haben sich die Bedingungen für Reptilienarten, die auf halboffene Bereiche angewiesen sind, noch verschlechtert. Schlingnattern konnten im Plangebiet hingegen nicht nachgewiesen werden und sind aufgrund der Rahmenbedingungen auch nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs konnten im Jahr 2016 keine Haselmäuse nachgewiesen werden. Sichere Nachweise gelangen in einem nordwestlich gelegenen Abschnitt der ehemaligen Bahnlinie, der jedoch durch einen neu aufgeschütteten Straßendamm vom Rest der Flächen abgeschnitten ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Planbereich kein gut geeigneter Lebensraum für die Haselmaus ist, da die hier vorkommenden Gehölze der Art keinen ausreichenden Lebensraum bieten. Der Bereich des gesamten Bahndamms dient aber sicherlich der Ausbreitung der Art, wobei sich die Haselmaus hier auch unabhängig vom Bahndamm durch die angrenzenden Hausgärten bewegen kann. Ein direktes Vorkommen innerhalb des Plangebietes dürfte auszuschließen sein. Durch die Rodung der Gehölze im Bereich des Bahndammes werden die Flächen für die Art zusätzlich unattraktiv, da bei Beginn der Aktivitätszeit keine Nährgehölze aufgefunden werden. Diese „Vergrümnungsmaßnahme“ verhindert somit ein Einwandern und führt gleichzeitig zum Schutz vor Tötung ggf. doch vorkommender Tiere im Zuge des Abtragens des Bahndammes. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen werden für die Haselmaus somit nicht notwendig.

Für Libellen, Amphibien, Käfer und Weichtiere sind die geplanten Vorhaben verträglich, da sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auftreten und keine geeigneten Lebensräume vorfinden. Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in Baumhöhlen oder an Brücken konnten ebenfalls im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Fledermäuse sind durch die Planung aktuell also nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes von Haiger mit angrenzenden Hausgärten, Frei- und Grünflächen sowie der schmalen Flächenausdehnung der Bahnanlagen können die regelmäßig vorkommenden Tierarten kleinräumig auf angrenzende Garten- und Freiflächen ausweichen. Zudem entstehen durch die geplante Nutzung zum Teil neue Garten- und Grünflächen, die den störungsunempfindlichen und regelmäßig vorkommenden Tierarten als Habitat zur Verfügung stehen können.

• **Artenschutz**

Um dem Artenschutz gerecht zu werden, wurde auf Grundlage des BP-Entwurfs eine artenschutzrechtliche Betrachtung durch das BÜRO FÜR FAUNISTISCHE FACHFRAGEN durchgeführt, die dieser Begründung als Anlage beigelegt ist. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass nur zwei Arten (Weidenmeise, Zauneidechse) durch den B-Plan betroffen sein können, wobei für die Zauneidechse im konservativen Ansatz CEF-Maßnahmen umzusetzen sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können. Vor (Straßen-)Baumaßnahmen und Abtrag des Bahndammes sind eventuell vorhandene Zauneidechsen nach vorheriger Rodung der Flächen, unter Verbleib von krautigen Vegetationsstreifen und nach vorheriger Stellung eines Reptilienschutzzaunes während ihrer Aktivitätsphase abzusammeln und in die Maßnahmenfläche F2 umzusiedeln.

Zum Schutz der Weidenmeise dürfen Rodungen von Gehölzen aller Art gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung dieser Zeitvorgaben ist das Vorhaben als verträglich einzustufen.

• **Bewertung**

Insgesamt ist das Plangebiet durch die Lage inmitten des Siedlungsraumes von Haiger, die ehemalige Bahnnutzung und die Nähe zur L 3044 vorbelastet. Durch die fehlende Pflege in den Randbereichen der Bahnanlagen konnte sich ein strukturreiches floristisches und faunistisches Artenspektrum ausbilden. Dieses konnte sich nach Aufgabe des Bahnbetriebs und der damit verbundenen Freihaltungsmaßnahmen langsam auch auf den direkten Gleisbereich ausbreiten. Aufgrund des hohen Anteils an wertvollen Biotopstrukturen und dem Potenzial besonders geschützten Arten als Lebensraum zu dienen sowie deren tatsächliches Vorkommen, übernimmt die Fläche insgesamt eine hohe Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Da der Bahndamm voraussichtlich fast vollständig abgetragen bzw. der Einschnitt aufgeschüttet wird (mit Ausnahme der Uferstreifen unterhalb der Aubachbrücke), ist davon auszugehen, dass es im Bereich der Bahnanlage nahezu zu einem Totalverlust der bestehenden Lebensräume und Pflanzenbestände kommt. Die überplanten Flächen abseits des Bahndammes (Straßen, Wege, Wohngrundstücke/Gärten) bleiben weitestgehend erhalten bzw. werden nach dem Dammbau wiederhergestellt.

Unter Beachtung der Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und der unten genannten Prüfungen mit gegebenenfalls folgenden Maßnahmen, können artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Der Wegfall des Biotoptypenbestandes kann über Begrünungsmaßnahmen in Teilen kompensiert werden (s.u.).

7.3 Boden

Die Flächen des Plangebietes sind hinsichtlich des Schutzgutes Boden nahezu vollständig vorbelastet. Einzige Ausnahme stellen die Flächen südöstlich der L 3044 am Nordrand des Geltungsbereiches dar, auf denen eine Maßnahme für den Naturschutz festgesetzt wird. Im gesamten Bereich der ehemaligen Bahnstrecke sind durch die Nutzungshistorie mit stattgefundenen Anschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen, Verdichtungen und Stoffeinträgen die Flächen stark anthropogen überformt, so dass die natürlichen Bodenfunktionen stark beeinträchtigt bzw. gänzlich unterbunden sind. Diesen Flächen kommt somit für die unterschiedlichen natürlichen Bodenfunktionen keine Bedeutung zu.

Randlich der Bahnstrecke bereits vorhandene Verkehrs- und Siedlungsflächen stellen ebenfalls eine Vorbelastung für den Boden und seine Funktionen dar, da davon auszugehen ist, dass diese hier durch Versiegelung und Verdichtungen nicht mehr oder nur noch in einem geringen Umfang vorhanden sind.

Auf Ausführungen und Bewertungen des Schutzgutes Boden auf Grundlage der für Hessen vorliegenden Arbeitshilfen „Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des Hessisches Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz von 2011, „Bodenschutz in der Bauleitplanung – Methodendokumentation der Arbeitshilfe: Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ des Hessisches Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz von 2013 sowie der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie aus dem Jahr 2018 (HLNUG 2018) wird daher verzichtet. Fachdaten für die Flächen des Plangebietes liegen im Bodenviewer Hessen (in Internet unter: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>) nicht vor.

7.4 Zielaussagen zum Umwelt- und Naturschutz / Grünordnung

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird es insgesamt im Zuge der Umsetzung der Planung durch den vorherigen Rückbau der Bahntrasse, insbesondere durch Abtragung des Bahndammes, zu einer Verbesserung kommen, da durch die Überschüttung die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen zum jetzigen Zeitpunkt vollständig unterbunden sind. Gleichzeitig werden großflächig Schotteranschüttungen entfernt, von denen angenommen werden muss, dass sie durch den ehemaligen Bahnbetrieb nutzungsbedingt belastet sind. Diese Vorbelastung berücksichtigend, werden keine Eingriffe und Beeinträchtigungen über das bisherige Maß hinaus zugelassen, da zum einen weite Teile der jetzigen Trasse als öffentliche Grünfläche bzw. Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes festgesetzt werden, innerhalb derer eine Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig ist. Zum anderen werden die beim Abtrag des Bahndammes anfallenden Massen entsprechend abfallrechtlicher Vorgaben entsorgt. Bei den randlich der Bahntrasse festgesetzten Verkehrsflächen und Wohngebieten handelt es sich im Wesentlichen um bereits vorhandenen Nutzungen, die durch den Bebauungsplan nun baurechtlich gesichert werden sollen.

Durch den Dammbau positiv beeinflusst wird auch das Schutzgut Klima, da so eine Frischluftschneise geschaffen wird, die den umliegenden Wohngebieten zu Gute kommt. Lediglich die Entfernung der im Bereich des Bahndammes vorhandenen Vegetationsstrukturen, insbesondere der Gehölze, stellen zunächst eine Beeinträchtigung des Schutzgutes dar. Diese werden jedoch durch die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen sowie der Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes wieder ausgeglichen.

Die allgemeine Erholungseignung des Gebietes wird nicht beeinträchtigt, da die verwilderte Bahntrasse ebenso wie die zukünftigen Wohngrundstücke und privaten Freizeitgärten keine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit erfüllen. Sie wird sogar eher verbessert, da durch den Dammantrag der Blick auf den Aubach frei gelegt wird und bei Verlagerung und Renaturierung des Mühlgrabens die natürliche Landschaft wieder hergestellt wird. Dies wirkt sich auch positiv auf das Landschaftsbild aus. Zudem wird das Areal durch eine gezielte Strukturierung der Grün- und Verkehrsflächen optisch aufgewertet. Der aktuelle Bahndamm hat zwar auch eine landschaftsbildende Funktion, allerdings ist diese aufgrund des massiven Erscheinungsbildes des Dammes, seiner Barrierewirkung und die wenig einladende Brücke über die L 3044 als eher negativ zu bewerten. Diese Wirkung wird durch einen Abtrag ebenfalls zum Positiven gewendet. Das Landschaftsbild wird daher verbessert.

Sachgüter sind neutral zu bewerten, da durch die Planung zwar eine Bebauung und damit die Schaffung neuer Sachgüter ermöglicht wird, die Bahnbrücke über die Westerwaldstraße langfristig jedoch abgebrochen werden muss, um die Verbindungsstraße anlegen zu können. Die denkmalgeschützte Eisenbahnbrücke über den Aubach soll erhalten bleiben. Kulturgüter werden daher nicht negativ beeinflusst.

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt werden im gesamten Plangebiet durch Abgrabung und Aufschüttung stark beeinflusst (s. Kap. 7.2). Entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden getroffen. Für Tiere sind zudem weitestgehend Ausweichmöglichkeiten auf die Nachbargärten und -freiflächen gegeben. Der Mensch ist direkt und indirekt durch die Beeinflussung der übrigen Schutzgüter betroffen. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist durch die Umsetzung der Planung nicht gegeben (vgl. FFH-VP, 05/2020, Planungsbüro Koch).

- **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung**

Einer Eingriffsminimierung sowie einer Eingrünung des Plangebietes dienen die Festsetzungen zur Entwicklung eines Ufergehölzsaumes, zu Entwicklung und Erhalt von extensiv gepflegten Grünflächen, zu Entwicklung und Erhalt von Hochstaudenfluren (F1), zur Schaffung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse (F2) und zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen. Ergänzend dazu werden Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Fassaden und Firstrichtung getroffen, die sich an der benachbarten Bebauung orientieren. Sie dienen dazu, das Plangebiet zu begrünen, Pflanzen und Tiere zu schützen und eine Eingliederung in das Ortsbild zu fördern.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Hinblick auf das Schutzgut Boden und Wasser erfolgen über eine Beschränkung der Versiegelungen von Stellplätzen (wasserdurchlässig), des Ausmaßes von Nebenanlagen innerhalb der Freizeitgärten sowie der Aufschüttung und Abgrabung im Bahndambereich. Hierzu dienen ebenfalls die Festsetzungen einer Grundflächenzahl. Zudem wird auf die Vorgaben nach HWG und WHG zum Niederschlagswasser hingewiesen und eine Renaturierung des Mühlgrabens zugelassen.

- **Maßnahmen zur Kompensation**

Die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist aufgrund der Einstufung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich; ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht zu erbringen. Die zu erwartenden Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. Kap. 5). Die getroffenen Festsetzungen zur Kompensation gewährleisten, dass die Belange des Umwelt- und Naturschutzes einschließlich der Landschaftspflege ausreichend gewahrt werden.

- **Maßnahmen zum Arten- und gesetzlichen Biotopschutz**

Für Brutvögel können Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden, indem die Baufeldvorbereitung sowie Rodung und Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchge-

führt werden, d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar. Ein entsprechender Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird in die Festsetzungen aufgenommen.

Reptilien können zwar durch die o.g. Rodungszeiten ebenfalls geschützt werden, eine Tötung kann jedoch nur durch Abfangen und Hältern/Umsetzen vermieden werden. Im Bereich potenzieller Vorkommen müssen die Zauneidechsen daher vor Entfernung der Vegetation oder Bodenarbeiten aller Art während ihrer Aktivitätsperiode abgefangen und auf eine geeigneten Fläche umgesiedelt werden. In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Umwelt, Natur und Wasser) wurde das Abfangen und die Umsiedlung vorhandener Individuen bereits im August/September 2018 umgesetzt. Vor Abtrag des Bahndamms sind die Flächen nochmals auf ein Vorkommen der Zauneidechse zu überprüfen. Dazu sind nach vorheriger Rodung der Flächen und unter Verbleib von krautigen Vegetationsstreifen im Zeitraum Ende Februar/ Anfang März Reptilienzäunen aufzustellen. Im März/ April sind eventuell vorhandene Tiere abzusammeln und in die Maßnahmenfläche F2 umzusiedeln. Ein entsprechender Hinweis wird in die Festsetzungen aufgenommen.

Im Zuge des Bahndammabtrages müssen Teilflächen des vorhanden und nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Ufergehölzsaums entfernt werden. Vor Entfernung ist daher bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Umwelt, Natur und Wasser) ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG durch die Stadt zu stellen. Da die als „Öffentliche Grünfläche – Uferstrandstreifen“ festgesetzte Fläche, die der natürlichen Sukzession überlassen werden soll, um den Ufergehölzsaum aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu erhalten und zu erweitern, der Fläche des zu entfernenden Ufergehölzes entspricht bzw. diesen Flächenanteil übertrifft, ist perspektivisch ein Ausgleich der Beeinträchtigungen im Sinne des § 30 Abs. 3 BNatSchG möglich.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Die bahnbegleitenden Verkehrswege, die ebenfalls zum Geltungsbereich gehören, sind fast alle asphaltiert. Westlich und südwestlich der Bahntrasse verläuft zwischen der Straße „Am Köppel“ und der L 3044 ein Fuß- und Radweg (s. Abb. 6), der mit dem Gefälle auf die L 3044 trifft und auf der anderen Straßenseite parallel zum Bahndamm fortgeführt wird. Er verläuft hier am Fuße des Damms und führt über eine Fußgängerbrücke über den Aubach (s. Abb. 7), wo er auf Höhe der Schule am Budenberg auf die Straße „Am Vogelsgesang“ trifft. Diese verläuft ebenfalls parallel zur Bahnlinie. Dort wo der Wechsel zwischen Damm und Einschnitt erfolgt, kreuzt ein geschotterter Fuß-/Radweg die Bahntrasse und verbindet die Straße „Am Vogelsgesang“ mit der Aubachstraße im Nordosten des Plangebietes für den nicht motorisierten Verkehr (s. Abb. 2).

Parallel zur denkmalgeschützten Bahnbrücke befindet sich eine Fußgängerbrücke.



Abb. 6: Fuß-/Radweg oberhalb des Wendehammers Erikaweg, Blickrichtung Süden



Abb. 7: Fußgängerbrücke über den Aubach, Blickrichtung Nordwesten

Die (faktischen) Baugebiete, die das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) umgeben, sind voll erschlossen. Die Anbindung des WA an das örtliche Verkehrsnetz ist daher ebenfalls für den motorisierten Individualverkehr über die Straße „Am Vogelsgesang“ in Richtung Südosten gegeben bzw. für ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer über vorhandene Infrastruktur. Mehrere Bushaltestellen befinden sich im nahen Umfeld. Die Kernstadt von Haiger verfügt außerdem über eine Anbindung an das Schienennetz. Die nächste Hauptverkehrsstraße (L 3044 / Westerwaldstraße) ist nach rd. 2 km Fahrt mit dem PKW zu erreichen. Von dort ist auch eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Für das Allgemeine Wohngebiet ist daher keine weitere äußere Erschließung erforderlich. Die geplante Verbreiterung der Straße „Am Vogelsgesang“ wäre dazu ebenfalls nicht zwingend erforderlich. Zur inneren Erschließung des WA ist ebenfalls keine Ergänzung des bestehenden Verkehrsnetzes notwendig, da bei allen Baugrundstücken eine direkte Zufahrt über die Straße „Am Vogelsgesang“ möglich ist.

Das geplante östliche WA ist aktuell durch eine Hecke vom nördlich gelegenen Fuß- und Radweg abgetrennt. Eine Zuwegung könnte hier z.B. in Form von Durchbrüchen entlang der Hecke erfolgen. Eine Erschließung für PKW ist über die Straße „Am Vogelsgesang“ gegeben. Zusätzliche Stellplätze sind auf den öffentlichen Parkflächen zu finden und können zudem je nach Straßenführung im Kreuzungsbereich am Ende des Geltungsbereiches und im angrenzenden bestehenden Wendehammer eingerichtet werden (vgl. Kap. 6.5).

Durch die Festsetzung bestehender und Ergänzung neuer Fuß- und Radwege wird die Erhaltung und Optimierung des vorhandenen Fahrradweges und seine Anbindung an den Dilltalradweg (von Haiger bis Wetzlar) unterstützt.

Die im Bebauungsplan „Fahler“ I. BA getroffene zeichnerische Festsetzungen zur Freihaltung von Sichtdreiecken mit max. Pflanzhöhen (vgl. Kap. 4.3) innerhalb der jetzt vorgesehenen öffentlichen Grünfläche „Grünfläche mit Versorgungsanlagen“ soll bei der vorliegenden Planung nicht übernommen werden. Da die Stadt Haiger ohnehin Verantwortung für die Verkehrssicherheit trägt, wird keine Notwendigkeit gesehen, auf öffentlichen Grünflächen weitere Regulierungen durch entsprechende Festsetzungen zu treffen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Da das angrenzende Gebiet bereits voll erschlossen ist, wird davon ausgegangen, dass die Erschließung des neu hinzukommenden Allgemeinen Wohngebietes mit Anlagen zur Ver- und Entsorgung problemlos über das bestehende Netz erfolgen kann.

In der bestehenden Behelfsstraße sowie dem Fußweg ist auf der gesamten Länge der zu beplanenden Bereiche eine Gashochdruckleitung sowie ein Niederspannungskabel verlegt. Des Weiteren befinden sich im Fußweg Richtung Aubachstraße eine Gas- und Wasserleitung sowie ein Niederspannungskabel. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA), im Bereich der Mehrfamilienhäuser, ist ein Mittelspannungskabel (20 KV) verlegt. In der Behelfsstraße Richtung Budenbergschule sind keine Versorgungsleitungen verlegt. Im Planbereich ist über das Trinkwasserverteilnetz in 300 Meter eine Löschwasserbereitstellung von 13,3 l/s (800 l/min) gewährleistet.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der notwendige Bedarf mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Die Entwässerung der neuen Verkehrsflächen ist bei deren Ausführungsplanung zu bestimmen.

Zur Entwässerung von Niederschlagswässern wird auf die allgemeine Regelung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen: Demnach soll gemäß § 37 Abs. 4 HWG Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus ökologischen Gesichtspunkten zur Anreicherung des Grundwassers sowie zur Entlastung der Kanalisation eine sinnvolle Maßnahme. Doch lassen die geologischen Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht überall zu, sodass ein hydrogeologisches Gutachten im Einzelfall erforderlich ist. Bei der Prüfung ist das Arbeitsblatt ATV-DWA-A 138 zu beachten. Insbesondere im Bereich des Dammantrags ist aktuell eine Prognose zur Versickerungsfähigkeit des darunter liegenden Bodens schwierig und kann daher erst nach Abtrag erfolgen.

Die Stadt Haiger hat in eigener Verantwortung dafür zu sorgen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet wird. Gemäß DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 ist als Grundschutz für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Löschwassermenge von jeweils mindestens 1.600 l/min (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löszeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, -behälter) einzubeziehen. Einzelheiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Die Anforderungen seitens des Brand- und Bevölkerungsschutzes hinsichtlich von Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen, der uneingeschränkten Nutzbarkeit und zu Baum- und Gehölzpflanzungen sind bei der Objektplanung zu beachten.

Die im Bebauungsplan „Fahler“ I. BA getroffenen zahlreichen Festsetzungen innerhalb der jetzt vorgesehenen öffentliche Grünfläche „Grünfläche mit Versorgungsanlagen“ sollen in der vorliegenden Planung aktualisiert und vereinfacht werden. Hier liegen u.a. ein Kanalhauptsammler und eine 20kV-Leitung. Betrieb und Wartung der vorhandenen Leitungen innerhalb dieser Flächen sind wie bisher gesichert, da die Fläche in städtischem Eigentum verbleibt. Die Bestandteile der Versorgung sollen unter der Zweckbestimmung „Grünfläche mit Versorgungsanlagen“ subsummiert werden. Die Fläche soll wie bisher der Sukzession überlassen werden, soweit dies die Maßnahmen für Betrieb und Wartung der dort vorhandenen Leitungen nicht beeinträchtigt. Die Durchführung von Baumaßnahmen zur Verlegung, Austausch und Reparatur von Versorgungsanlagen ist innerhalb der Fläche zulässig.

9. Immissionsschutz

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA fügt sich auf Basis der dort zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen immissionstechnisch nahtlos in die nahe Umgebung ein.

Aktuell hat der Bahndamm indirekt die Wirkung eines Lärmschutzwalls zwischen der Schule im Süden und der Wohnbebauung im Norden. Diese Funktion ist jedoch nicht erforderlich. Der Schulhof ist nach Süden ausgerichtet und wird lärmtechnisch daher durch den vorhandenen Gebäudekomplex abgeschirmt. Auf der Nordseite befindet sich lediglich der schuleigene Parkplatz, auf dem das Personal parkt und wo die Schüler mit Taxen und ÖPNV an-/abreisen.

Die Schule am Budenberg ist eine Schule für Lernhilfe mit einer Abteilung für Körperbehinderte und beherbergt aktuell rund 140 Schüler. Angeschlossen ist zudem ein Beratungs- und Förderzentrum. Obwohl von der ersten bis zur zehnten Klasse beschult wird, ist die Schülerzahl aufgrund des Unterrichtskonzeptes vergleichsweise gering. Damit fällt die Lärmbelastigungen für benachbarte Anwohner durch Schulhofaktivitäten oder den Schulbusverkehr relativ gering aus. Ein Abtrag des Dammes ist daher an dieser Stelle ersatzlos möglich.

Darum ist von Konflikten bezüglich des Immissionsschutzes insgesamt nicht auszugehen.

10. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bbauungsplanes beträgt 1,68 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
Allgemeines Wohngebiet WA		0,27
davon überbaubar mit Hauptanlagen (GRZ=0,4)	0,11	
davon überbaubar inkl. Überschreitung der GRZ (bis 0,5)	0,14	
Straßenverkehrsfläche		0,36
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“		0,18
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“		0,04
Öffentliche Grünflächen		0,24
Uferrandstreifen	0,06	
Grünfläche mit Versorgungsanlagen	0,05	
Begleitgrün	0,02	
Begrünung	0,04	
Verkehrsrün	0,13	
Maßnahmenfläche F1		0,24
Maßnahmenfläche F1 West	0,11	
Maßnahmenfläche F1 Ost	0,24	
Maßnahmenfläche F2		1,16
Gesamtfläche		2,68

Rundungsdifferenzen sind möglich

Haiger/Aßlar, 18.05.2020

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

Christian Koch

geprüft: *J. Anelt*