



Stadt Haiger

**Bebauungsplan
„Zwischen Haiger und Allendorf“**

Gemarkung Haiger

B E G R Ü N D U N G

Vorentwurf

März 2024

**Bearbeitung: Dipl.-Ing. U. Jülich
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.....	5
4.1 Regionalplan.....	5
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	6
4.4 Informelle Planung.....	6
4.5 Schutzgebiete.....	6
4.6 Immissionsschutz	7
4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
4.8 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	7
5. Planverfahren.....	8
5.1 Verfahrensstand.....	8
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	9
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.2 Festsetzungen nach Landesrecht.....	10
7. Naturschutz und Landschaftspflege.....	11
8. Erschließung	13
8.1 Verkehr.....	13
8.2 Ver- und Entsorgung	13
9. Flächenbilanz und Bodenordnung	15

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Haiger und Allendorf“ befindet sich östlich der Ortslage von Allendorf und am westlichen Stadtrand der Gemarkung Haiger. Südlich schließt er an die Regionalbahnstrecke an und wird nördlich von der Allendorfer Straße begrenzt.

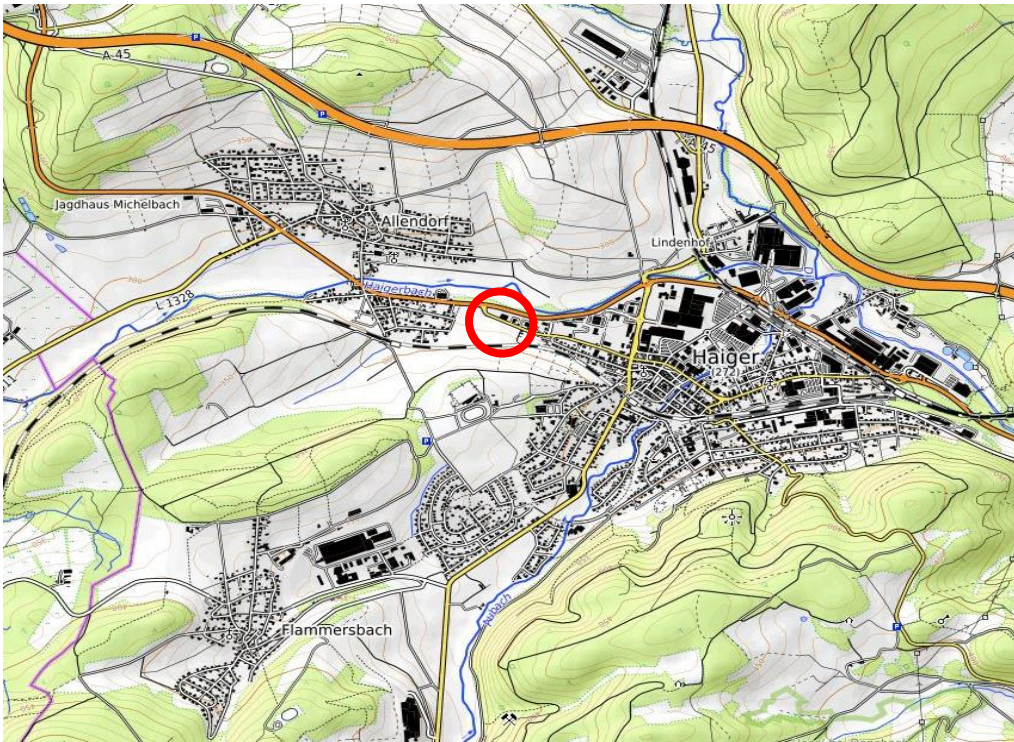
Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Haiger, Flur 1, die Flurstücke 15/3, 99/1, 18/1, 19/1, 20/1, 23/1, 25/1, 100 tlw., 53 – 61, 102, 46-52, 101, 98/7

Er umfasst eine Größe von 25.839 m².

2. Bestand

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortslagen Haiger und Allendorf. Es ist unbebaut und wird nordöstlich von der Allendorfer Straße mit gegenüberliegender vorhandener überwiegend gemischter Bebauung und südlich von der Bahnstrecke begrenzt. Östlich befindet sich ein Wohngrundstück. Südöstlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend Lebensraumtyp (LRT)-Wiesenflächen.

Das Plangebiet ist bis auf eine Laube in einem ehemaligen Hausgarten unbebaut. Es umfasst überwiegend extensiv genutzte Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) und sonstige extensiv genutzte Mähwiesen sowie erhaltenswerte Feldgehölze im südöstlichen Bereich. Das Gelände fällt leicht in nördliche Richtung zur Allendorfer Straße. In südlicher Richtung grenzt der Bahndamm an das Plangebiet. Am östlichen Rand des Plangebietes ist ein Wirtschaftsweg (Flurst. 98/7) vorhanden, der über eine Bedarfsbahnschranke für die Bewirtschaftung der südlich der Bahnstrecke gelegenen Grundstücke erforderlich ist. Innerhalb der Wegeparzelle verläuft am westlichen Wegesrand ein wasserführender Wegeseitengraben, der zur Entwässerung des Bahndamms dient.



3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im Plangebiet einen Feuerwehrstützpunkt errichten zu können. In Ergänzung des Feuerwehrstützpunktes sollen auch Flächen für die Ansiedlung von ergänzende Rettungsdiensten - z. B. Technisches Hilfswerk, Deutsches Rotes Kreuz, Katastrophenschutz – und Flächen, die diesen Rettungsdiensten räumlich und funktionell zugeordnet sind – z. B. Fahrzeughallen und Geräteräume, Lager, Sozial-, Schulungs-, Seminar- und Übungsräume sowie Übungs- und Stellplätze - einschließlich eines Erweiterungsspielraums zur Verfügung gestellt werden.

Einzugsbereich bzw. Einsatzbereiche für die geplanten Nutzungen sind nicht nur die Stadt Haiger, sondern auch der Lahn-Dill-Kreis und die Autobahn.

Es soll ein zukunftsfähiges, verkehrsgünstig gelegenes Zentrum für den Brand- und Katastrophenschutz entstehen.

Standortalternativen

Der vorhandene Feuerwehrstandort könnte nur in sehr begrenzten Umfang erweitert werden. Er bietet keine Möglichkeiten für Übungen mit tragbaren Leitern, Kraftdrehleitern und keinen Übungsturm. Für die jährlich vorgeschriebene Pumpenprüfung steht kein Pumpenprüfstand zur Verfügung. Der vorhandene Umkleideraum ist am Limit. Die Damenumkleiden sind weit von der Fahrzeughalle entfernt, so dass lange Wege entstehen. Fahrzeuge können derzeit nicht einsatztaktisch zusammengehörend in der Fahrzeughalle aufgestellt werden, sodass auch in diesem Bereich unnötig lange Laufwege und damit Zeitverluste entstehen. Ein Um- und Anbau am derzeitigen Standort würde aufgrund der beengten Platzverhältnisse zur gegenseitigen Behinderung der ausrückenden Fahrzeuge und Kreuzungsverkehr durch Rangieren auf dem Hof führen. Darüber hinaus soll der Feuerwehrstützpunkt durch die Ansiedlung einer Rettungswache u.a. auch für Einsätze auf der Autobahn sowie ein Katastrophenschutzlager des Lahn-Dill-Kreises sinnvoll ergänzt werden. Für die Verlagerung wird entsprechend den derzeitigen Anforderungen eine Fläche von ca. 20.000 m² benötigt.

Als Alternativstandort wurde der Paradeplatz in der Innenstadt als größere städtische Fläche geprüft. Für die Unterbringung der geplanten Nutzungen ist der Flächenzuschnitt ungünstig und die Größe zu gering. Mit der Inanspruchnahme dieser Fläche würde ein Park- und Veranstaltungsplatz, der für die Innenstadt von zentraler Bedeutung ist, entfallen.

Als weitere städtische Fläche wurde der Bereich „Am Kiß“ am Ortsausgang Richtung Sechshelden geprüft. Diese Fläche würde zu größeren Anfahrtsstecken zum Feuerwehrstützpunkt für die Einsatzkräfte führen, so dass die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist gefährdet wäre. Darüber hinaus bestehen für diesen Bereich Planungen mit der Bahn, um barrierefreie Zugänge zu den Bahngleisen, eine Unterführung, einen Park + Ride-Bereich sowie Planungen für die Neuanlage eines Zentralen Omnibus-Bereiches (ZOB), die nur in diesem Bereich sinnvoll umsetzbar sind.

Als weitere Alternative wurde im Bereich der HansasträÙe eine teilweise unbebaute Teilfläche eines Firmengeländes angefragt. Nach Auskunft der Firma steht die Fläche jedoch nicht zur Verfügung.

Weitere Standortalternativen in der erforderlichen Größenordnung sind in der Kernstadt von Haiger nicht vorhanden. Im Vergleich der geprüften Standortalternativen hat sich die Stadt Haiger im Ergebnis für den geplanten Standort entschieden, weil er gute Ausgangsbedingungen bietet, um alle Funktionen optimal anzuordnen sowie an die neuesten Richtlinien und Vorgaben anzupassen. Der Standort ist verkehrstechnisch sowohl für die Anfahrt der Einsatzkräfte als auch für den Einsatz selbst günstig gelegen, da durch die Lage zwischen Haiger und Allendorf in unmittelbarer Nähe zur B 277 für die Kernstadt und den Stadtteil Allendorf die Erreichbarkeit der Einsatzgebiete innerhalb der Hilfsfristen gewährleistet

werden kann. Durch den Neubau kann der Altstandort bis zur Fertigstellung ungehindert weiter genutzt werden.

Für die Inanspruchnahme des Plangebietes liegen zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses durch den dringend benötigten neuen Standort für den Brand- und Katastrophenschutz vor, weil der vorhandene Standort nicht ausreichend erweiterbar ist, keine weiteren Standortalternativen vorhanden sind und damit eine akute Gefährdung des Brandschutzes und der Notfallversorgung einher gehen kann. Aber auch die Sicherstellung Notfallversorgung sind vorrangige Gründe des öffentlichen Interesses.

Darüber hinaus sollen aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in der Nähe der B 277 durch die Ausweisung eines Sondergebietes für nichttinnenstadtrelevanten Einzelhandel mit Büronutzung und Gastronomie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Küchenstudios, wo Planung, Verkauf und Kochevents stattfinden können, und die Errichtung eines Büro-Gebäudes für ein Brandschutzsaniierungsunternehmen geschaffen werden. Aufgrund des nördlich gelegenen Mischgebiets soll das Sondergebiet hinsichtlich der Lärmimmissionen eingeschränkt werden.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen (RP GIEßEN 2010) wird das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ (5.2-3) dargestellt. Südlich grenzt eine bestehende Schienenverkehr-Regional-, -Nahverkehrsstrecke (7.1.1-1, 7.1.1-2, 7.1.1-5) an das Plangebiet. Es liegt zwischen zwei bestehenden Haltepunkten im Regional- bzw. Nahverkehr (7.1.1-1, 7.1.1-2).

Östlich und westlich grenzen „Vorranggebiet Siedlung Planung“ (5.2-3) bzw. nordöstlich „Vorranggebiet Siedlung Planung“ (5.2-3) und „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ (5.3-1) an das Plangebiet.

Das Plangebiet wird überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion (6.1.3-1).

Im Teilregionalplan Energie Mittelhessen (RP GIEßEN 2021) erfolgt im Bereich des Plangebiets keine Darstellung.

Die geplanten Ausweisungen von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Brand- und Katastrophenschutz und Sonstiges Sondergebiet für nichttinnenstadtrelevanten Einzelhandel mit Büronutzung und Gastronomie stimmen somit mit den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 überein.

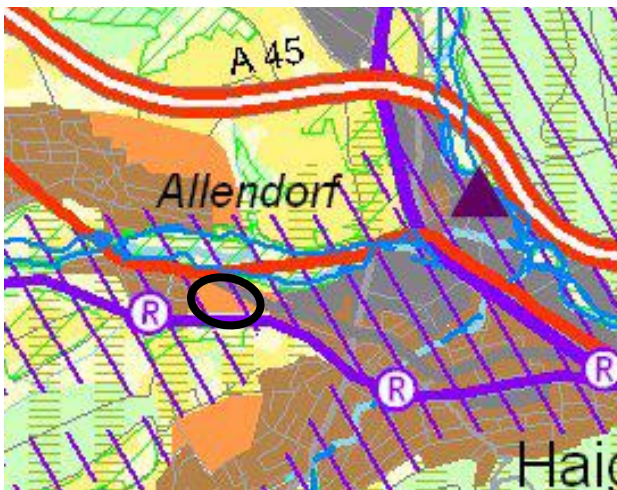


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010, unmaßstäblich

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haiger als Gemischte Baufläche – Planung- dargestellt (Abb. 2).

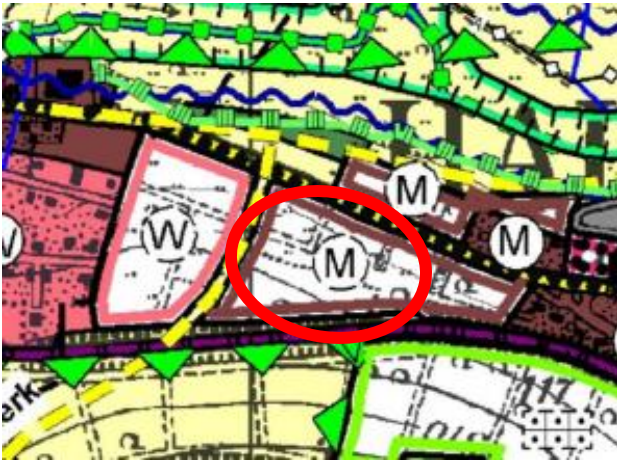


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haiger, unmaßstäblich

Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf sowie die nordwestliche Sonderbaufläche liegen zwischen Allendorfer Straße im Norden und Bahnstrecke im Süden.

Westlich sind eine geplante Umgehungsstraße und geplante Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich und östlich ist jeweils geplante Gemischte Baufläche dargestellt.

Die geplanten Flächenausweisungen stimmen folglich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Der Flächennutzungsplan wird daher in einem zum Bebauungsplan parallelen Verfahren geändert und die Fläche entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf (Brand- und Katastrophenschutz) und Sonderbaufläche (nichtinnenstadtrelevanter Einzelhandel, Büro, Gastronomie) dargestellt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt bisher keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.4 Informelle Planung

Es liegen bisher keine informellen Planungen vor.

4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutz- bzw. wasserrechtlich festgesetzten Gebieten, wie Landschafts-, Naturschutz- oder Natura-2000-Gebieten bzw. offiziell festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (HMUKLV 2022).

Im Plangebiet befinden sich Lebensraumtypen (LRT) nach FFH-Richtlinie.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Haigerbach, der in einer Entfernung von über 150 m nördlich des Plangebietes verläuft. Demnach ist auch kein Gewässerrandstreifen von der Planung betroffen.

4.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch seine Lage an der Bahnstrecke im Süden und in der Nähe der Bundesstraße 277 im Norden lärmtechnisch von einer Vorbelastung geprägt.

Durch die Planung wird ein etwas höheres Verkehrsaufkommen generiert. Für den Bereich des Sondergebietes, in dem ein Küchenstudio, Gastronomie, Büronutzung geplant sind, entsteht Mitarbeiter-, Kunden- und Lieferverkehr. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für Brand- und Katastrophenschutz entsteht das höhere Verkehrsaufkommen vor allem durch die Einsatzfahrten und das Personal.

Östlich und nordöstlich befinden sich vorhandene Mischgebietsflächen. Die Vorbelastung ist daher in diesen Bereichen durch Publikums- und Regional-Bahnverkehr bereits gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass der durch die geplante Fläche für Gemeinbedarf zusätzlich entstehende Verkehr keinen Lärm außerhalb der zulässigen Grenzwerte und des bereits vorhandenen Lärms verursacht. Es wird ebenfalls davon ausgegangen, dass auch durch den Bahnverkehr die zulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden. Nach Möglichkeit sollten die lärmzeugenden Bereiche zusammengefasst werden.

Das geplante Sondergebiet wird entsprechend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm in Nachbarschaft zur im FNP dargestellten geplanten Wohnbaufläche dahingehend eingeschränkt, dass tags max. 60 dB(A) nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden dürfen. Damit orientiert sich das Sondergebiet an den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass keine Vorkehrungen für den Bereich Immissionsschutz getroffen werden müssen.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler im Plangebiet. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. 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 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

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

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienen, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein

kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden separiert und – soweit möglich – im Geltungsbereich verwertet. Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abgefahren. Diese Bodenschutzmaßnahmen finden als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Des Weiteren wird auf § 202 BauGB hingewiesen, nach dem Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.

Zum Bodenschutz wird auch auf die Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen:

„Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende“

(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuenv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Nachsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

5. Planverfahren

Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB liegen nicht vor. Insofern wird die Planung im sogenannten „Normalverfahren“, also mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere in Hinblick auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter, müssen im Zuge dieses Verfahrens besondere Berücksichtigung finden.

Für das Plangebiet wurde bisher ein Flora-Fauna-Gutachten erarbeitet.

5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss: 13.12.2017 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 23.03.2024.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:
25.03.2024 bis 26.04.2024, Bekanntgemacht: 23.03.2024.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB: 25.03.2024 bis 26.04.2024.

Veröffentlichung im Internet und parallele Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx,
Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

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

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Zielsetzung für den Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Brand- und Katastrophenschutz“ und Sondergebiet für nichtinnenstadtrelevanten Einzelhandel mit Büronutzung und Gastronomie festgesetzt.

Fläche für Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind bauliche Anlagen, die dem Betrieb des Brand- und Katastrophenschutzes und des Rettungswesens zuzuordnen sind, mit allen dazugehörigen Nutzungen und Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, zulässig.

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine GRZ von 0,6 zulässig. Für die baulichen Anlagen wird eine Höhe von max. 12 m festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen dem Bedarf der jeweiligen Zweckbestimmungen. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist nur für einen Feuerwehrübungs- turm zulässig.

Für die Gemeinbedarfsfläche erfolgt keine Festsetzung der Geschossflächenzahl und der Vollgeschosse, weil es sich nicht um ein Baugebiet handelt und die Vorschriften der BauNVO deshalb keine Anwendung finden.

Entsprechend den städtebaulichen Anforderungen der Feuerwehr- und Rettungsdienstbauten wird keine Bauweise festgesetzt. Dadurch wird können die baulichen Anlagen gemäß den Anforderungen an Betriebsabläufe und verkehrlichen Belange im Rahmen des Bauordnungsrechts mit einem großen Maß an Flexibilität angeordnet werden.

Sondergebiet

Im Sondergebiet sind bauliche Anlagen für den nichtinnenstadtrelevanten Einzelhandel, wie z. B. ein Küchenstudio mit Planung und Verkauf, mit Büronutzung und Gastronomie zulässig.

Im Sondergebiet ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 bei max. drei Vollgeschossen zulässig.

Um die westlich des Geltungsbereiches geplanten Wohnbauflächen und das nördlich vorhandene Mischgebiet entlang der Allendorfer Straße zusätzlich vor Lärmbelastung zu schützen dürfen im Sondergebiet nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei sind Lärmemissionen auf Mischgebietsniveau zulässig, d.h. Nutzungen, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig wären. Durch diese Festsetzung ist den Maßnahmen zur Reduzierung von Geräuschen Rechnung getragen. Dem Optimierungsgebot des § 50 BImSchG ist dadurch Rechnung getragen.

Entsprechend den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. 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. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend. Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäudeteilen, technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) sowie aufgeständerten Anlagen

zur Nutzung der Solarenergie möglich. Bezugspunkt für die Gebäudehöhen/Firsthöhen, gemessen in m, ist der Anschnitt der Gebäudeaußenkante am höchsten Anschnitt mit dem gewachsenen Gelände.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Um eine gute Ausnutzung der Grundstückflächen zu erreichen, dürfen Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6.2 Festsetzungen nach Landesrecht

• HBO

Zur weiteren Gestaltung des Plangebiets werden auch Festsetzungen nach HBO getroffen, um zu gewährleisten, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild sowie die bestehenden Strukturen einfügt. Eine Durchgrünung des Areals wird durch die festgesetzten Grünflächen sowie die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung erreicht.

Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und Dachbegrünungen sind zulässig.

Fassadengestaltung

Die Gebäudefassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen (z.B. Putz, Schiefer, Ziegel, Holz) zu gestalten. Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem und ortsuntypischem Farbton sind unzulässig.

Gestaltung Grundstücksfreiflächen

Die laut festgesetzter GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind dauerhaft als Garten- und Grünfläche zu gestalten. Davon sind mindestens 15 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 10 m² und für einen Strauch 1 m². Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Extensive Dachbegrünung wird im Verhältnis 1:2; Fassadenbegrünungen mit 2 m² pro Kletterpflanze angerechnet.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist. Das bedeutet insbesondere nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich und in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelliger Wahrnehmung geeignet. Deshalb sind folgende Werbeanlagen nicht zulässig:

- Bandenwerbung und Werbung an Einfriedungen länger als 15 m,
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,

- Prismenwerbeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände,
- Statische Lichtstrahler (Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen),
- Werbung mit Botschaften (Satzaussagen, Preisangaben, Adressen, Telefonnummern, u.Ä.,
- Akustische Werbung
- Luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder –ballons.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Eingriffe liegt das „Flora-Fauna-Gutachten“ vor. In der Vegetationsperiode 2023 wurden außer den Flächen des Plangebietes auch westlich angrenzende Flächen untersucht.

Die untersuchten Flächen zeichnen sich durch einen hohen Strukturreichtum aus, so dass die naturschutzfachliche Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt insgesamt als sehr hoch einzustufen ist.

Die vorgefundenen Biotopstrukturen sind überwiegend von hoher bis sehr hoher Bedeutung, mit den Extensiv genutzten Flachland-Mähwiesen unterliegen dabei große Teile des Gebietes dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG und § 25 HeNatG.

Der Untersuchungsraum weist eine sehr hohe lokale Bedeutung für die Vogelwelt auf. Er ist insgesamt als sehr artenreich einzustufen, neben einer Vielzahl an Arten konnten auch mehrere mit ungünstigem Erhaltungszustand in Hessen nachgewiesen werden.

Durch den Nachweis der Haselmaus sind alle im Untersuchungsraum vorhandenen Gehölze als potentieller Lebensraum der Art einzustufen, weshalb dem Gebiet für die Art eine hohe Bedeutung zukommt.

Die Nachweise zahlreicher Tagfalterarten, und hierbei insbesondere des streng geschützten und artenschutzrechtlich relevanten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, bedingen eine regionale Bedeutung und daher sehr hohe Wertigkeit eines Großteils des Plangebietes für diese Tiergruppe.

Aufgrund des fehlenden Nachweises gefährdeter oder streng geschützter Reptilienarten kommt dem Plangebiet für diese Tiergruppe keine besondere Bedeutung zu.

Für weitere Tiergruppen besitzt das Gebiet aufgrund fehlender Habitateignung ebenfalls keine Bedeutung.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten. Das Verbot der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nur durch eine Ausnahme oder Befreiung überwunden werden, die durch die zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erteilt werden muss. § 30 Abs. 3 BNatSchG benennt als Voraussetzung für die Ausnahme den erfolgten Ausgleich der Beeinträchtigungen, wobei Ausgleich dabei im engeren Sinne des § 15 Absatz 2 Satz 2 BNatSchG als Wiederherstellung der gestörten Funktionen zu verstehen ist. Somit hat ein gleichartiger Ausgleich zu erfolgen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht führt eine Überbauung der Flächen in weiten Teilen zu einem Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten i. S. d. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG. Zudem kann es durch bauliche Tätigkeiten zum Eintreten des Verbotstatbestand der Tötung i. S. d. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kommen. Dies betrifft im nördlichen Bereich die Habitatflächen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, die Gehölzbestände im nahezu gesamten Plangebiet, insbesondere im Osten, als Habitate der Haselmaus sowie die Gehölzbestände im Norden und ggf. auch Süden für mehrere Brutvogelarten. Um das Eintreten der genannten Verbotstatbestände ausschließen zu können, müssen entsprechende Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen für die genannten Arten umgesetzt werden.

Aufgrund der sehr hohen Wertigkeit der Flächen ist davon auszugehen, dass eine Überbauung zu einem hohen Defizit führen und somit auch einen hohen Kompensationsbedarf auslösen wird.

Die folgenden bisher getroffenen Festsetzungen und Hinweise dienen einer Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt vorhandener Bereiche sowie dem Artenschutz.

Befestigung von Wegen etc.

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrassen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Diese Beschränkung gilt nicht für Flächen, die von Fahrzeugen der Feuerwehr, der Rettungswache und des Katastrophenschutzes befahren werden.

Rodung

Die Baufeldräumung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar, durchgeführt werden.

Beleuchtung

Im Sinne einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind für die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung gemäß den Erfordernissen des § 41a BNatSchG insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampf-hochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen. Es sollten vollständig gekapselte Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, verwendet werden. Lichtkegel sollten nach unten ausgerichtet werden. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden; Lichtstreuungen darüber hinaus sollten vermieden werden. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag ist die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 Abs. 2 und 3 HeNatG). Es sollten gegen Vogelschlag gesicherte Gläser verwendet werden.

Erhalt von extensivem Grünland / Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die im Plangebiet entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzte öffentliche Grünfläche „Erhalt von extensivem Grünland“ soll als Pufferfläche für die anschließenden LRT-Flächen und Maculinea-Habitat dienen und weitgehend eine Beeinträchtigung der Flächen durch Verschattung vermeiden.

Im Bereich der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sollen die entlang des Wirtschaftsweges vorhandene Gehölze zur Randeingrünung des Plangebiets erhalten bleiben und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Gehölze ersetzt werden.

Eine ausführliche Darstellung aller Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht, der für den nächsten Verfahrensschritt erarbeitet wird. In diesem Rahmen wird eine Betrachtung der Eingriffswirkungen und des Artenschutzes vorgenommen, die Kompensation der Eingriffswirkungen beschrieben und eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt. Im Rahmen der „Flächenbewertung und ökologischen Bestandsaufnahme (2019-2021) für den Hessentag 2022“ (Stand September

2021) erfolgte bereits eine ökologische Bestandsaufnahme von mehreren Flächen aus denen sich Möglichkeiten für die Kompensation der geplanten Eingriffe ergeben werden.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern, das Grundwasser zu schützen und allen Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und sonstigen Kraftfahrzeugen sind zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen. 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 Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises erforderlich. Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt. Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden separiert und - soweit möglich – im Geltungsbereich verwertet. Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abgefahren. Diese Bodenschutzmaßnahmen finden als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Gem. § 35 (9) HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 (1) Satz 1 HBO.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Anbindung an das Straßenverkehrsnetz

Überörtlich ist das Plangebiet an die B 277 angeschlossen. Die örtliche Anbindung erfolgt über die Allendorfer Straße die direkt nördlich an das Plangebiet grenzt und westlich direkt auf die B 277 mündet.

Das Plangebiet wird an die Allendorfer Straße angeschlossen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Anschlüsse an das bestehende Verkehrsnetz zu keiner Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs führen, da der Ausbauzustand der bestehenden Straßen über eine entsprechende Kapazität verfügt.

Der vorhandene Wirtschaftsweg (Flurst. 98/7) am östlichen Rand des Geltungsbereiches, welcher der Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen nördlich und südlich der Bahnlinie dient, soll erhalten bleiben einschließlich des in der Parzelle vorhandenen Wegeseitengrabens, der zur Entwässerung des Bahndammbereichs dient.

- Ruhender Verkehr

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Haiger in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

8.2 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet liegt ein Trennsystem vor. Besondere Anforderungen, die sich aus den geplanten Nutzungen ergeben, sind bisher nicht bekannt.

Es wird davon ausgegangen, dass auch die geplanten Flächen problemlos an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angebunden werden können.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien Hessen zu beachten (www.rp-giessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z.B. Asbestzementplatten).

Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-07/baumerkblatt_entsorgung_von_bauabfaellen.pdf

Die Ersatzbaustoffverordnung tritt am 01.08.2023 in Kraft. Weiterführende Informationen sind auf der Homepage des Regierungspräsidiums Gießen zu finden: <https://rp-giessen.hessen.de/um-welt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung>

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Zur Umsetzung von den Zielvorgaben der EU-Wasserrichtlinie (WRRL) wird auf die Anwendung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen, die umfassend anzuwenden ist. Die Stadt Haiger verfügt über ein kommunales Wasserkonzept, welches Aussagen zu Wasserressourcen und -dargebot für Niederschlags-, Oberflächen und Grundwasser, zu Wassernutzung und -bedarf hinsichtlich der öffentlichen und nichtöffentlichen Wasserversorgung trifft sowie auf Grundlage der Wasserbilanz 2022 die Entwicklung der Rahmenbedingungen bis 2030 und 2050, die Entwicklung des nutzbaren Wasserdargebots sowie Potentiale und zukünftige Entwicklung der Trinkwassereinsparung und -substitution beleuchtet und einen Maßnahmenkatalog enthält.

9. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,6 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
Gemeinbedarfsfläche Brand- und Katastrophenschutz ...davon überbaubar	12.431	20.719
Sonderbaufläche nichtinnenstadtrelevanter Einzelhandel, Bü- ronutzung, Gastronomie ...davon überbaubar	2.800	3.500
Öffentliche Grünfläche davon E1 davon E2	761 433	1.194
Wirtschaftsweg		426
Gesamtfläche		25.839

Rundungsdifferenzen sind möglich

Haiger/Aßlar, 12.03.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft:

Christian Koch

U. Jülich