Bauleitplanung der Stadt Haiger

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Bahnlinie zwischen L 3044 und Vogelsgesang, Teilbereich“, Gemarkung Haiger

im Verfahren gem. § 13a BauGB

Juni 2022

Magistrat der Stadt Haiger, FD III.1, Stadtplanung/-entwicklung,
Marktplatz 7,35708 Haiger

1. Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Bahnlinie zwischen L3044 und Vogelsgesang, Teilbereich", Gemarkung Haiger befindet sich im Wohngebiet „Am Vogelsgesang" zwischen „Aubachstraße" und „Am Vogelsgesang".

Das Plangebiet umfasst den Bereich „Am Vogelsgesang" mit den Flurstücken 3/1; 3/4; 129/2 tlw. in der Flur 37 und 88 tlw.; *89/6 tlw.*; 93-96 in der Flur 47 und hat eine Größe von ca. 4.295 m².

2. Planungsanlass und Planungsziel:

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Bahnlinie zwischen L3044 und Vogelsgesang, Teilbereich", Gemarkung Haiger ist die Vergrößerung der Flächen für „Allgemeine Wohngebiete" gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, sodass bis zu zwei weitere bebaubare Grundstücke entstehen können. Dies ist zwingend notwendig, um den Bauplatzbedarf für Bauwillige zu decken.

Die ausgewiesene öffentliche Straßenverkehrsfläche ist den örtlichen Gegebenheiten (tatsächlicher Straßenverlauf- Fahrbahn und Bürgersteige) im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Bahnlinie zwischen L3044 und Vogelsgesang, Teilbereich" angepasst worden.

Der nördlich gelegene Rad- und Fußweg (5m Breite) ist aus der Ursprungsplanung übernommen worden.

Die ausgewiesene Grünfläche stellt eine Auflockerung zwischen den Verkehrsflächen dar und wurde aufgrund der „Allgemeinen Wohngebiete"- Vergrößerung minimiert.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haiger wird das Plangebiet als „Wohnbauflächen, Bestand" dargestellt. Diese Ausweisung stimmt mit den jetzigen Planungsabsichten überein.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Bahnlinie zwischen L3044 und Vogelsgesang, Teilbereich" bleibt gegenüber dem rechtskräftigen gleichnamigen Bebauungsplan unberührt.

4.1 „Allgemeine Wohngebiete"

dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die „allgemeinzulässigen Nutzungen" ergeben sich aus § 4 Abs. 2 BauNVO mit

- einer Grundflächenzahl von 0,4
- Traufhöhe (max.) in M von 7,50
- Gebäudehöhe (max.) in M von 10,50
- einer offenen Bauweise
- einer Hausform E,D,H
- sowie max. 2 Vollgeschossen.

5. Gestaltungsfestsetzungen:

Diese ändern sich gegenüber des Bebauungsplanes „Ehemalige Bahnlinie zwischen L3044 und Vogelsgesang", Gemarkung Haiger nicht.

6. Erschließung:

6.1 Verkehrserschließung:

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die bereits vorhandene Straße „Am Vogelsgesang" sichergestellt.

6.2 Ver- und Entsorgung:

An dem bestehenden Ver- und Entsorgungskonzept ändert sich nichts.

6.3 Bodendenkmäler und Bergbau:

Bodendenkmäler:

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)

7. Altflächen:

Innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ehemalige Bahnlinie zwischen L3044 und Vogelsgesang, Teilbereich", Gemarkung Haiger befinden sich weder Altablagerungen noch Altstandorte.

8. Bodenschutz:

Der „Boden" ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragrafen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

- Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.
- Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

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 Bauaushub 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 Verdichtung des anstehenden Bodens ist zu vermeiden.
Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Bahnlinie zwischen L3044 und Vogelsgesang, Teilbereich" während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises erforderlich.

Die Flächen des Plangebietes sind hinsichtlich des Schutzgutes Boden nahezu vollständig vorbelastet. Im gesamten Bereich der ehemaligen Bahnstrecke sind durch die Nutzungshistorie mit stattgefundenen Anschüttungen, Auffüllungen, Versiegelungen, Verdichtungen und Stoffeinträgen die Fläche 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 (im Internet unter: http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de) nicht vor.

9. Artenschutz:

Der Stadt Haiger liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinien oder europäischer Vogelarten vor.
Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 19 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Die Verbotstatbestände der §§ 19 und 44 BNatSchG sind bei Baumaßnahmen zwingend zu beachten.

Rückschnitt der Bäume darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres vorgenommen werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten.

Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt werden.

10. Umweltbericht:

Der Bebauungsplan soll gem. § 13a BauGB als „Bebauungspläne der Innentwicklung" im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt werden. Die hierzu erforderlichen Bedingungen sind gegeben. Ein Umweltbericht wird daher für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemalige Bahnlinie zwischen L3044 und Vogelsgesang, Teilbereich", Gemarkung Haiger nicht erstellt.

11. Flächenbilanz:

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 4.295 m².
Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

- Allgemeines Wohngebiet WA (circa) 2.165 m²
- Straßenverkehrsfläche (circa) 1.380 m²
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (circa)
  Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg 620 m²
- Öffentliche Grünfläche,
  Zweckbestimmung: Begrünung 130 m²

Haiger, im Juni 2022

Schneider
Erster Stadtrat