

Bauleitplanung der Stadt Haiger



Gemarkung Offdilln Bebauungsplan „Sportheim Offdilln“

Begründung
zur
SATZUNG

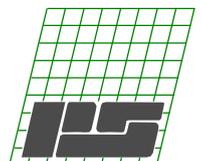
Teil 1:
Ziele, Rahmenbedingungen und
Inhalte des Bebauungsplanes

Stand 05/ 2020

Planstand:
Begründung zur SATZUNGSFASSUNG, Mai 2020
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503- 21 F 06403/ 9503- 30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com
www.seifert-plan.de

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt

1. Ausgangssituation, Veranlassung und Zielsetzung
2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren
 - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
 - 2.2 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010), Flächennutzungsplan
 - 2.3 Standortwahl/ -alternativen
 - 2.4 Schutzgebiete
 - 2.5 Wald
 - 2.6 Verfahren
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Baugrenze
 - 3.3 Verkehrsflächen, Parkflächen
 - 3.4 Fläche für Versorgungsanlage (Löschwasserzisterne)
 - 3.5 Wald
 - 3.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Eingriffsminimierende – und Entwicklungsmaßnahmen
4. Berücksichtigung fachrechtlicher Belange
 - 4.1 Umweltprüfung/ Umweltbericht, Eingriffsregelung, Artenschutz
 - 4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten
 - 4.3 Bodenschutzbelange
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Denkmalschutz
 - 4.6 Bergwerksfelder
5. Bodenordnung, Sicherung der Planung
6. Flächenbilanz



1. Ausgangssituation, Veranlassung und Zielsetzung

Im Dezember 2018 wurde das Sportheim des SSC Offdilln 1913 durch einen Brand praktisch vollständig zerstört.

Durch den Verein wurde im Sommer 2019 beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises zum Wiederaufbau des Sportheimes gestellt.

Die Abmessungen des 1979 genehmigten Sportheimes werden von der Neu-Planung übernommen und an die heutigen Bedürfnisse hinsichtlich der Raumausstattung angepasst.

Im Untergeschoss befinden sich neben den Umkleiden für Heim- und Gastmannschaft mit den zugehörigen sanitären Anlagen (WC und Dusche) Abstell- und Geräteräume und ein Heizungsraum. Ein Schulungsraum, ein Büro sowie die zugehörige Toilette, eine Garderobe und ein weiterer Abstellraum befinden sich im Obergeschoss.

Demgemäß ist ein 2-geschossige (zwei Vollgeschosse) Bauweise notwendig und zur Errichtung beabsichtigt.

Gemäß der Baugenehmigungsbehörde ist jedoch ein (neu zu errichtendes) Sportheim im Außenbereich unter Verweis auf die vormalige Gebäudesituation lediglich bis zu einer Größe von 150 m² und in eingeschossiger Bauweise genehmigungsfähig.

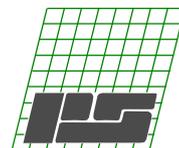
Um dem Verein die Neuerrichtung des abgebrannten Sportheimes in der an die heutigen Bedürfnisse angepassten Form grundsätzlich zu ermöglichen, ist folglich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dem Rechnung-tragend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger in ihrer Sitzung am 18.09.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportheim Offdilln“ beschlossen.

Foto:

(M. Rück, 02.12.2019)





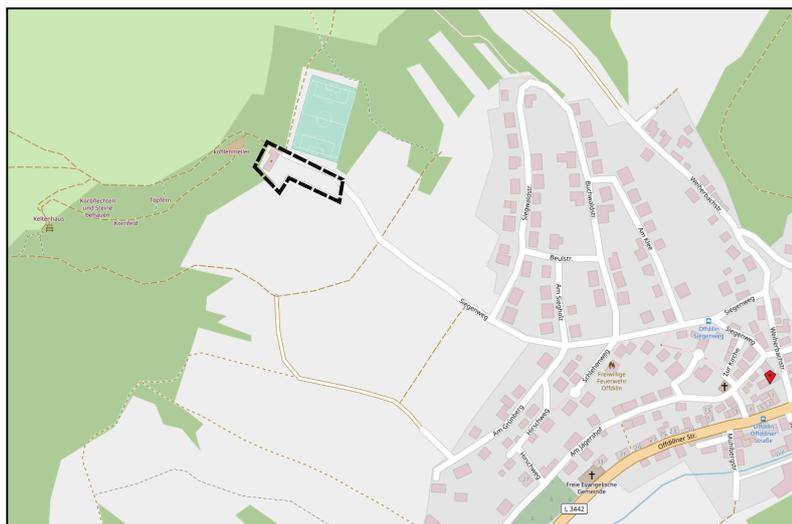
2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Außenbereich ca.350 – 400 m nordwestlich der Ortslage von Offdilln unmittelbar neben dem Sportplatzgelände des SSC Offdilln.

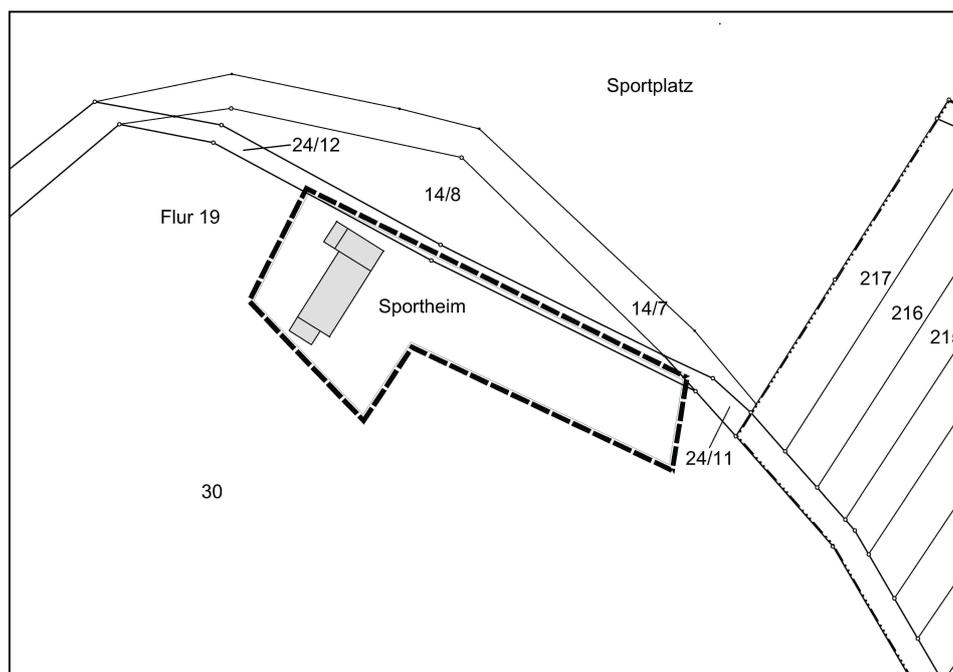
Der räumliche Geltungsbereich des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes umfasst mit einer Fläche von nur 2.182 qm lediglich den bereits vormals als Sportheim (mit Vorplatz und dem Parkplatz) genutzten Teil des Flurstückes 30 in der Flur 19 der Gemarkung Offdilln.

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich konkret an der bislang ausgeübten Flächennutzung.



Übersichtskarten:

**Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(ohne Maßstab!)**





Unmittelbar nordöstlich angrenzend liegt der Sportplatz; der jüngst als solcher neu hergestellte Rasenplatz ist eingezäunt und im Bedarfsfalle beleuchtet (Flutlicht).



Luftbild, GoogleMaps:

Bilder © 2019 AeroWest, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2019

(Aufnahmezeitpunkt vor Vernichtung des Sportheimes durch Brand im Dezember 2018.)

Im Norden/ Nordwesten liegt der historische Haubergbereich, Westen grenzen bestockte Flächen und im Süden/ Südosten Grünlandflächen an.

Das Sportgelände ist von Offdilln durch die kommunale Straße „Siegenweg“ und dessen befestigten Verlängerung verkehrlich erschlossen.



2.2 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010), Flächennutzungsplan

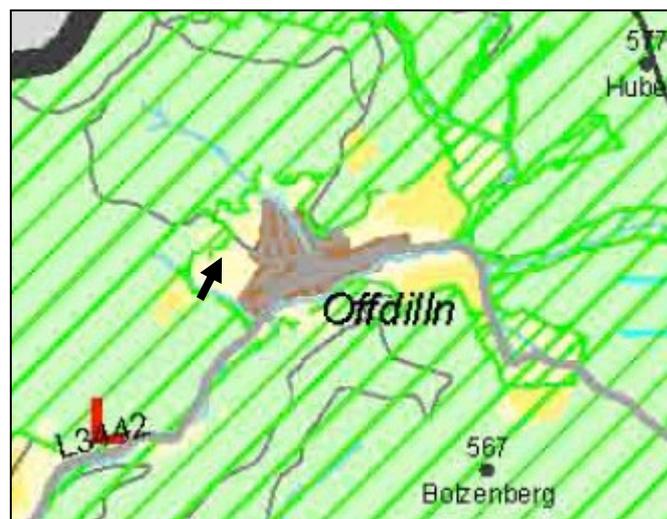
Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010, Genehmigung durch die Landesregierung am 15.12.2010) festgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, im Bereich des Parkplatzes überlagert durch ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Ausschnitt

**Regionalplan Mittelhessen
(ohne Maßstab)**



Nach dem Grundsatz 6.3.-2 soll in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft „die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.“

Angesichts der naturräumlichen Lage und der seit langen Jahren bestehenden Nutzungsausübung hat und hatte das Plangebiet (d.h. der Standort des Sportheims mit dem südwestlich vorgelagerten Parkstreifen) keinerlei Funktion oder Bedeutung im landwirtschaftlichen Sinne.

Eine (weitere) Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.

Nach dem Grundsatz 6.1.1-2 sollen die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden.



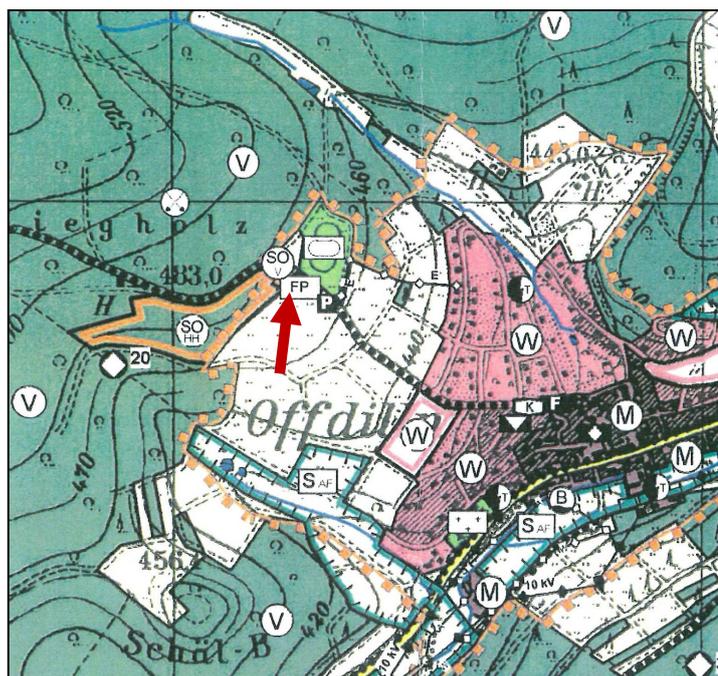
Den gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig.

Der durch das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagerte Bereich des Parkplatzes, unmittelbar angrenzend an das Sportheim, wird ebenfalls seit langem genutzt. Aufgrund dieser Vorbelastung sowie der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs ist davon auszugehen, dass das Vorhaben zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele führen wird.

Demgemäß ist davon auszugehen, dass die Planung, d.h. die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Ausweisungen und Zielsetzungen des RPM 2010 vereinbart werden können.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haiger aus dem Jahr 2010 stellt den unmittelbaren Bereich des Sportheimes als „Sondergebiet Verein“ sowie im südöstlichen Anschluss Festplatz und Parkplatz dar (symbolhafte Darstellung).

Der vorliegende Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt
Flächennutzungsplan
Stadt Haiger 2010
(ohne Maßstab)



2.3 Standortwahl/ -alternativen

Das Planvorhaben ist aufgrund der seit Jahrzehnten ausgeübten Nutzung und der Lage und der Funktionsverbindung am bzw. mit dem Sportplatz unzweifelhaft standortgebunden.

Der Parkplatzbereich dient zugleich den Besuchern des Naherholungsbereiches (Hauberg, Köhlerhütte, Meiler u.a.m.).

Angesichts der bisherigen Nutzung(en) und der Zielsetzung des Bebauungsplanes bestehen für die Planung keine Standortalternativen.

2.4 Schutzgebiete

Während der Standort des Vereinsheimes außerhalb liegt, befindet sich der Parkplatzbereich im südöstlichen Anschluss innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes 5315-4501 „Hauberge bei Haiger“.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan ist eine Prognose zur möglichen Betroffenheit der Schutzziele des Vogelschutzgebietes bzw. der sogenannten VSG-Zielarten zu erstellen:

Die Zielarten nach der Grunddatenerhebung und den Anhängen der VSR-Richtlinie werden angeführt und hinsichtlich einer Betroffenheit beurteilt.

Aufgrund der seit Langem bereits bestehenden Nutzung des Gebietes und der damit nach wie vor einhergehenden Störwirkungen ist eine mehr als unwesentliche Betroffenheit der schutzrelevanten Vogelarten im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zu konstatieren.

Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht sowie in der faunistisch-floristischen Planungsraumanalyse (Biolog. Planungsgemeinschaft A. Möller, Hüttenberg, Nov. 2019) verwiesen.

Ansonsten sind keinerlei Schutzgebiete betroffen.

2.5 Wald

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB weisen das Forstamt Herborn und die Obere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen auf die teilweise Lage im *Wald* hin. Der nordwestliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches ragt in die Forstabteilung 611a des Stadtwald Haiger.



Gemäß der Anregung von Forstamt und Oberer Forstbehörde erfolgt zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes im entsprechenden Teilbereich die Festsetzung als Wald gemäß § 9 (1) 18b BauGB (vgl. Pkt. 3.5).

Der verbliebene (vormals nicht abgebrannte) rückwärtige Gebäudeanbau und der Flüssiggastank verbleiben dennoch innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen.

Beides liegt deutlich außerhalb jeglicher Bestockung, was durch die nachstehende Abbildung und das Luftbild auf Seite 5 sowie auch mit der Kartierung zur Bestandsaufnahme (Biolog. Planungsgemeinschaft, A. Möller, Hüttenberg) dokumentiert ist.

Beides ist für die Funktionsfähigkeit des späteren Sportheimes unverzichtbar und daher im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes dauerhaft zu sichern.

Foto:

Ansicht aus Richtg. Norden

(M. Rück, 02.12.2019)



Eingriffe in den Waldbestand liegen somit nicht vor und sind auch späterhin nicht beabsichtigt !

Gleichwohl werden die vorgebrachten Hinweise der Fachstellen zur Notwendigkeit einer Genehmigung nach § 12 HWaldG im Falle von Rodungen oder sonstigen Eingriffen im Bebauungsplan ergänzend angeführt.

Auch auf die Lagesituation im Gefahrenbereich des Waldes wird explizit hingewiesen.



2.6 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan überplant Flächen deutlich außerhalb der Siedlungslage von Offdilln, d.h. im bisherigen Außenbereich.

Ungeachtet, jedoch unter ausdrücklich Verweis auf die bisherige Bestandsituation, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportheim Offdilln“ daher im Regelverfahren nach den Bestimmungen der §§ 3 und 4 BauGB. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte im Januar/ Februar 2020.

Für das Vorhaben ist nach § 2 (4) BauGB zudem eine Umweltprüfung durchzuführen (s. Pkt. 4).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung / des Umweltberichtes zu äußern.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung (Entwurfsoffenlage) nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 23.03. bis zum 24.04.2020.

Nach Bekanntmachung der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung in „Haiger Heute“ am 12.03.2020 wurde aufgrund der Schließung der Stadtverwaltung aufgrund der Präventionsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausbreitungs-Risikos des sog. Corona-Virus ein Aushang an der Rathauseingängen (ab dem 18.03.), ergänzende Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Haiger (ab dem 30.03.) und ergänzende Bekanntmachung in „Haiger Heute“ (04.04.2020) vorgenommen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden **keine Einsichtnahmen** vorgenommen, auch die, wie vorstehend angeführt bekanntgemachte Möglichkeit der telefonischen Terminvereinbarung zur Einsichtnahme während der Schließung der Stadtverwaltung **wurde nicht genutzt !**

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB keine Stellungnahmen vorgelegt, die, im nach Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung zu planinhaltlichen Änderungen führten bzw. hätten führen müssen.

Der Bebauungsplan-Entwurf (02/ 2020) bleibt vollständig unverändert und kann als gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen werden.



3. Festsetzung des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulich neu geordneten Weiterentwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Angesichts der bisherigen Bestandsituation und der Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes kann sich der Festsetzungskatalog auf ein Minimum beschränken.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wesentlichste Zielsetzung der Bebauungsplanung ist die Schaffung der Voraussetzungen für einen Wiederaufbau des Sportheims des SSC Offdilln, um einen ordnungsgemäßen Trainings- und Spielbetrieb wieder aufnehmen zu können.

Neben der Breitstellung der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage wird mit dem Bebauungsplan die südöstlich angrenzende Fläche des Parkplatzes in ihrem Bestand (unter geringfügiger Vergrößerung der (wasserdurchlässig !) befestigten Fläche) gesichert.

Es erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sportheim“.

Nach § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 11 (2) BauNVO wird folgende Anlage / Einrichtung als zulässig festgesetzt:

Wiederaufbau des Sportheims mit Aufenthaltsraum (Schulungsraum), Büro, Umkleideräume, Geräteraum/ Abstellraum, Sanitäranlagen, Verkaufsstand sowie alle Nutzungen und Einrichtungen, die der Funktionsfähigkeit des Sportheims dienen.

Mit der Sondergebiets-Festsetzung wird dem Aspekt einer notwendigen Wiedererrichtung Rechnung getragen und zugleich sichergestellt, dass in der gegebenen Lagesituation *ausschließlich* die vorstehend angeführte Nutzung erfolgen kann / wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Baugrenze

Als wesentlichster Aspekte und maßgebliche Begründung für die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll, entgegen der vormaligen (eingeschossigen) Gebäudesituation, das neue Sportheim mit zwei Vollgeschossen neu errichtet werden.



Im Zug der erforderlichen Neuerrichtung wird das Gebäude notwendiger- und sinnvoller Weise an heutige Bedürfnisse hinsichtlich der Raumausstattung angepasst.

Gemäß dem ausgearbeiteten Bauantrag befinden sich im Untergeschoss (EG) neben den Umkleiden für Heim- und Gastmannschaft mit den zugehörigen sanitären Anlagen (WC und Dusche) Abstell- und Geräteräume und ein Heizungsraum. Ein Schulungsraum, ein Büro sowie die zugehörige Toilette, eine Garderobe und ein weiterer Abstellraum befinden sich im Obergeschoss. Demgemäß erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung zur Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen. Aufgrund der Vollgeschossdefinition der Hess. Bauordnung (§ 2 (5) HBO) und, da die Nutzung der Räume im EG und OG feststeht und somit deutlich höhere Geschosshöhen auszuschließen sind, bedarf es keiner weitergehenden Festsetzungen zur Gebäudehöhe.

Der Wiederaufbau des Gebäudes erfolgt mit seiner Grundfläche und Freifläche exakt so wie im Liegenschaftskataster dargestellt.

Unter Orientierung daran erfolgt (mit geringfügiger Begradigung) die Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) im Bebauungsplan.

Neben der standörtlichen Festlegung des Gebäudes dient die definierte überbaubare Fläche zudem als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung: Gemäß Festsetzung II 2.2.1 ergibt sich die maximale Gebäudegrundfläche abschließend durch die festgesetzte überbaubare Fläche.

Nach § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass Gebäude im Sinne des § 2 (3) HBO ausschließlich im Bereich der festgesetzten überbaubaren Fläche (Baugrenze) zulässig sind; außerhalb sind somit z.B. Nebengebäude unzulässig.

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandene Flächenbefestigungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind und bleiben zulässig.

Gegenüber der in den 1970er Jahren entstandenen und bis zum Dezember 2018 vorhandenen Gebäude- und Grundstückssituation ergeben sich (mit Ausnahme der Geschossigkeit) keine Veränderungen und insbesondere keine weitergehende Flächenversiegelung.

3.3 Verkehrsflächen / Parkflächen

Das Gelände des Sportheimes und des Sportplatzes ist aus der Ortslage von Offdilln über den Siegenweg bzw. dessen Verlängerung als befestigter Erschließungsweg durch Kfz zu erreichen.

Im Zuge des Trainings- und insbesondere dem Spielbetrieb (1. Kreisklasse) sind für Heim- und Gastmannschaft sowie Zuschauer PKW-Stellplätze bereit zu stellen.



Auch im funktionalen Zusammenhang mit kulturhistorisch bedeutsamen und touristischen Zielen in unmittelbarer Nähe (Hauberg/ Museumshauberg, Kohlenmeiler und Köhlerhütte sowie dem Rot-haarsteig) sind Flächen für den ruhenden Verkehr notwendig und vorzuhalten.

Der Parkplatzbereich wird mit einer Fläche von 1.054 qm nach § 9 (1) 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Konkretisierung Parkplatz festgesetzt.

Während die Längs-Ausrichtung der geschotterten Fläche entlang des Erschließungs- und Wirtschaftsweges (Böschung südöstlich des Sportheimes bis zum vorhandenen Gehölzstreifen weiter im Südosten) unverändert bleibt, erfolgt im Bebauungsplan eine geringfügige Erweiterung der festgesetzten Fläche in Richtung Südwest.

Damit wird die bislang nicht begrenzte und daher unterschiedlich tiefe (d.h. unterschiedlich „tief und unregelt“ genutzte) Fläche nunmehr eindeutig definiert und begrenzt.

Gemäß der getroffenen Festsetzung darf die Fläche nur wasserdurchlässig befestigt werden.

3.4 Fläche für Versorgungsanlagen (Löschwasserezisterne)

Im Bereich des wieder zu errichtenden Sportheimes ist gemäß den Stadtwerken Haiger (Schreiben vom 20.01.2020) über das Trinkwasserverteilnetz keine Löschwasserbereitstellung möglich.

Für das nicht bewohnte und nicht dauerhaft genutzte Gebäude des Sportheimes wird für den Grundschutz („Erstangriff“) im Außenbereich eine Löschwasservorhaltung von 30 m³ für erforderlich erachtet.

Ca. 50 m südöstlich des künftigen Sportheimes befindet sich ein Wasserbehälter (abgedeckter Tank) mit einem Fassungsvermögen von 24.000 l, der zu Bewässerungszwecken des Sportplatzes dient. Eine gleichzeitige Nutzung als Löschwasserreservoir kann in Betracht gezogen werden.

Dessen ungeachtet ist jedoch für eine hinreichende Löschwasservorhaltung die Errichtung einer Löschwasserezisterne erforderlich und vorzunehmen.

Demgemäß erfolgt im Bebauungsplan (durch Symbol) gemäß § 9 (1) 14 BauGB die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung *Löschwasserezisterne*.

Der exakte Standort im Bereich der gut zugänglichen, geschotterten Parkplatzfläche bleibt variabel; ein Mindestabstand von 25 m zum Standort des Sportheime (als potenzielles Brandobjekt) ist einzuhalten.



3.5 Wald

Ein nordwestlicher Teil des räumlichen Geltungsbereiches liegt innerhalb der Forstabteilung 611a des Stadtwaldes Haiger und wird als Wald gemäß § 9 (1) 18b BauGB zur Festsetzung gebracht. Der verbliebene (vormals nicht abgebrannte) rückwärtige Gebäudeanbau und der Flüssiggastank liegen außerhalb jeglicher Bestockung und verbleiben, da für die Funktionsfähigkeit des Sportheimes unverzichtbar, innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen. Auf die Ausführungen unter Pkt. 2.5 wird ergänzend hingewiesen.

3.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Eingriffsminimierende – und Entwicklungsmaßnahmen

Der Niveauunterschied zwischen dem Gelände des Sportheimes und dem Parkplatz manifestiert sich durch eine ca. 4 m breite Böschung, die sich derzeit als ungestaltete Rasenfläche darstellt. Zur Eingrünung und Grünstrukturierung bei gleichzeitiger Schaffung von Kleinlebensräumen erfolgt die Festsetzung zur Entwicklung einer dichten Gehölzstruktur. Zugleich erfolgt damit eine Kompensation der Eingriffswirkungen im Zusammenhang mit einer geringfügigen Süderweiterung der geschotterten Parkplatzfläche.

Aufgrund der erhöhten Sensibilität der Schutzgüter Flora, Fauna, Boden und Wasser, unter Berücksichtigung der Vorgaben der fachrechtlichen Bestimmungen für das Vogelschutzgebiet, ist Sorge zu tragen, dass neue Flächenversiegelungen soweit als möglich vermieden werden. Dem dienen die Festsetzungen, dass Gebäude im Sinne der HBO ausschließlich im Bereich der überbaubaren Fläche zulässig sind und dass jegliche (neue) Befestigung von Flächen, d.h. beispielsweise von Wegen, nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig ist.

4 Berücksichtigung fachrechtlicher Belange

4.1 Umweltprüfung/ Umweltbericht, Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.



Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil 2 der vorliegenden Begründung; insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegenden, relevanten umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Im Fall des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich um ein Planvorhaben, dass im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der seit Langem vorhandenen Nutzungssituation steht, dadurch zweifelsfrei standortgebunden ist.

Aufgrund der bislang bestehenden Nutzungssituation, die durch den vorliegenden Bebauungsplan in flächenhafter Hinsicht im Wesentlichen gesichert wird, können die Eingriffswirkungen in Folge und im ursächlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan insgesamt als nicht sehr erheblich beurteilt werden.

Angesichts der bisherigen Bestandsituation und einer nur marginalen Eingriffswirkung im Bereich des Parkplatzes ist eine Kompensationsermittlung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung verzichtbar.

Kompensationsmaßnahmen sind in Form einer dichten Gehölzpflanzung im Bereich der bestehenden Böschungssituation südöstlich des Sportheims festgesetzt.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Artenschutz

Belange des Artenschutzes sind unabhängig von der Beachtung möglicher Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) zu berücksichtigen.

Dabei sind insbesondere Europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die über die Bundesartenschutzverordnung streng geschützten nationalen Arten sowie „Zielarten“ gemäß Vogelschutzrichtlinie (im VSG) zu betrachten:

Auf die artenschutzrechtliche Prüfung bzw. die faunistisch-floristischen Planungsraumanalyse (Biolog. Planungsgemeinschaft A. Möller, Hüttenberg, Nov. 2019) (Anlage zum Umweltbericht)



wird hingewiesen. Eine relevante Betroffenheit im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann ausgeschlossen werden.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt grundsätzlich jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren; dies gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO) !

4.2 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten

Wasserversorgung/ Abwasserableitung

Die Aspekte der Ver- und Entsorgung bleiben, da es sich um die Wiedererrichtung des Sportheimes an alter Stelle handelt, gegenüber der bisherigen Situation unverändert:

Das bestehende Gelände des Sportheimes verfügt über einen Anschluss an die örtliche Wasserversorgung der Stadt Haiger.

Die Stadtwerke Haiger weisen mit Schreiben vom 20.01.2020 jedoch darauf hin, dass das Bauvorhaben außerhalb der Bebauung läge und die Stadtwerke an dieser Stelle keinen ausreichenden Versorgungsdruck liefern könne: „Die Versorgung bleibt wie bisher über den Übergabepunkt (s. beiliegender Plan), Schachtbauwerk mit Druckerhöhungsanlage bestehen. Die Unterhaltung der Druckerhöhungsanlage sowie der Versorgungsleitung, vom Übergabepunkt bis zum geplanten Gebäude, obliegt dem Bauherrn bzw. Anlagenbetreiber. Bei zukünftigen Unterhaltungsmaßnahmen der Anschlussleitungen gelten die AVBWasserV mit den dazugehörigen Ergänzenden Bedingungen und den Technischen Anforderungen.“

Im o.g. Bereich ist über das Trinkwasserverteilnetz keine Löschwasserbereitstellung möglich“ (Stadtwerke Haiger, Schreiben vom 20.01.2020) (vgl. Pkt. 3.4).

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt unter Anschluss an die Ortskanalisation; der Übergabepunkt (Kanalschacht) liegt südöstlich des Sportheim-Standortes unterhalb der Geländeböschung.

Niederschlagswasser wird nach wie vor in südliche Richtung abgeleitet und flächig versickert.

Über die Festsetzung einer generellen wasserdurchlässigen Befestigung von (neuen Wegen und sonstigen Nebenflächen hinaus wird im Bebauungsplan explizit auf die eigenverbindlichen Bestimmungen des Wasserrechtes zur Rückhaltung und Nutzung/ Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser (§ 55 (2) WHG und § 37 (4) HWG) hingewiesen.



Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Offene Gewässer sind nicht vorhanden.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten:

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind der Stadt Haiger nicht bekannt. Auf die Ausführungen unter 4.3 wird ergänzend hingewiesen.

4.3 Bodenschutzbelange

Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes im Hinblick auf BBodSchG, HAltBodSchG, BauGB (insb. § 1a), § 1 BNatSchG und Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“.

Entsprechend der Zielvorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Baugesetzbuchs (§ 1a Abs. 2 Bodenschutzklausel) und des Regionalplans Mittelhessen ist eine Auseinandersetzung mit den Bodenschutzbelangen erforderlich, und es ist darzulegen, wie weit das Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden im Plan Berücksichtigung gefunden hat.

Gemäß Bodenschutzklausel und Regionalplan Mittelhessen sind bei der Bauleitplanung besonders zu beachten:

- Vorrang der Wiedernutzbarmachung bebauter Flächen und der Innenentwicklung (z.B. Baulückenschließung) vor Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen.
- Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das (BauGB) notwendige bzw. (Regionalplan) unvermeidbare Maß.

- Umnutzung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen nur im notwendigen Umfang.
- Böden mit hoher Leistungsfähigkeit für Land- und Forstwirtschaft, hoher Regelungsfunktion, hohem Filter- und Speichervermögen, besonderer kultur- und naturgeschichtlicher Bedeutung sowie Extremstandorte sind vor Beeinträchtigungen und anderweitigen Inanspruchnahmen zu sichern.
- Bei Baumaßnahmen ist der Verlust von Oberboden zu vermeiden.

Die hier zu beurteilende Planung bereitet - wenn überhaupt - einen geringen Eingriff in das Schutzgut Boden durch geringfügige Erweiterung der als Parkplatz nutzbaren Schotterfläche.

Im Hinblick auf bauliche Anlagen ergeben sich keinerlei Veränderungen.

Die grundsätzlichen Empfehlungen des Umweltberichtes sind zu beachten.



Das Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.1 „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“ wirft mit Schreiben (email) vom 29.01.2020 die Frage auf, ob beim Löschen des Brandes seinerzeit PFC-haltiger Löschschaum zum Einsatz kam oder durch den Brand evtl. andere Schadstoffe (z.B. Schwermetalle, PCB, PAK) freigesetzt wurden und in den Untergrund gelangt sein könnten.

In Beantwortung der Fragestellung führt der Stadtbrandinspektor der Stadt Haiger mit Schreiben (email vom 13.02.2020) aus, dass bei dem Brandereignis am 16.12.2018 Schaummittel (4 Liter) lediglich im Rahmen der Nachlöscharbeiten eingesetzt wurden.

Als Netzmittel wurde STHAMEX 3% F-15 eingesetzt: STAMEX 3% F-15 ist nach Herstellerangabe biologisch leicht und vollständig abbaubar, enthält keine Fluorverbindungen, Konservierungsstoffe oder Silikonverbindung.

Ein Eindringen des geringfügigen Löschmittels in Form von Netzmittel bzw. von Löschwasser mit Brandrückständen in den Gehwegbereich um das Sportheim kann nicht bestätigt bzw. ausgeschlossen werden.

Der damals vorhandene Bauschutt (Reste des Brandereignisses) wurde durch den Sportverein SSC Offdilln nach Freigabe der Brandstelle in sog. Big Packs verladen und durch eine Entsorgungsfirma fachgerecht entsorgt.

Im Februar 2020 wurde (nach vorausgehender Abstimmung mit dem Dez. 41.4 beim Regierungspräsidium Gießen) die Bodenplatte des ehemaligen Sportheimes sowie die teilflächig vorhandenen Asphaltflächen abgebrochen, aufgenommen und durch einen Fachbetrieb entsorgt bzw. einer ordnungsgemäßen Weiterverarbeitung zugeführt.

Im Bereich unmittelbar südöstlich des ehemaligen Sportheims, d.h. im Bereich der durch Waschkiesplatten und durch Schotter/ Kies befestigten Teilflächen wurde, im Hinblick auf eine mögliche Bodenverunreinigung durch Löschwasser/ Löschmittel, in enger Abstimmung mit dem Dez. 41.1 beim Regierungspräsidium Gießen (Herr T. Oerter) durch ein zugelassenes Fachbüro (Firma geo:contor, 35510 Butzbach) eine orientierende, umwelttechnische Untersuchung des Bodens im Bereich des Brandschadens am Sportheim vorgenommen.

Im Ergebnis dessen konnten umweltrelevante Schadstoffbelastungen in den Bodenuntersuchungen nicht nachgewiesen werden; eine Gefährdung für das Schutzgut Mensch – Boden, sowie für das oberflächennahe Grundwasser ist durch den Eintrag von Löschwasser in den Boden nicht zu erwarten. Demgemäß lässt sich ein weiterer Handlungsbedarf nicht ableiten.

Entsprechendes wird durch das RP Gießen, Dez. 41.1 mit Schreiben/ email vom 12.03.2020 im Grundsatz bestätigt



4.4 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht berührt.

4.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind gleichsam erkennbar nicht berührt.

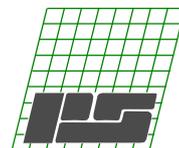
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzrechtes wird im Bebauungsplan gleichwohl hingewiesen: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich 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 (3) HDSchG)

4.6 Bergwerksfelder

Nach Angabe des Dezernates 44.1 (Bergaufsicht) beim Regierungspräsidium Gießen (Schreiben vom 10.02.2020) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet von zwei bestätigten Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist beim Regierungspräsidium hier nicht bekannt.

5 Bodenordnung, Sicherung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen sind angesichts der gegebenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse weder erforderlich noch vorgesehen.



6. Flächenbilanz

Stadt Haiger, Stt. Offdilln, BP "Sportheim Offdilln"			13.02.2020
FLÄCHENBILANZ - PLANUNG			
Bauflächen	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
Sondergebiet	325,9	395,1	721
Freizeit / Erholung			
Waldfläche			240,8
Flächen für die Anpflanzung			166,4
Straße bes. Zweckbest.			
Parkplatz			1.053,8
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH			2.182

(digitale Flächenermittlung (gerundet !) auf Grundlage des Bebauungsplanes
 in der Fassung des Entwurfes (02/2020, M = 1:500)

Haiger, im Dez. 2019 und Febr. 2020
 und Mai 2020

aufgestellt:
 (im Auftrag)

aufgestellt:
 Stadt Haiger

ANLAGEN:

- Biotoptypenkartierung, faunistisch-floristische Planungsraumanalyse und naturschutzfachliche Einschätzung der Machbarkeit (Biologische Planungsgemeinschaft, A. Möller, Hüttenberg, Nov. 2019)
- Umweltbericht