

Bauleitplanung

Stadt Haiger

**Vorhabenbezogener Bebau-
ungsplan
„Sportanlagen Rodenbach,
Teil 1“,
Gemarkung Rodenbach**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8
BauGB und
Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4
und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	4
1. Veranlassung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	5
3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem F-Plan.....	5
3.2 Rechtsgrundlagen	5
4. Landschaftsplanerische Grundlagen	5
5. Altflächen	6
5.1 Altstandorte	6
5.2 Ablagerungen und Bodenschutz.....	6
6. Planung	6
6.1 Städtebau.....	6
6.2 Erschließung	8
6.2.1 Verkehr	8
6.2.2 Energie.....	9
6.2.3 Wasserwirtschaft.....	9
6.2.3.1 Wasserversorgung	9
6.2.3.2 Abwasserableitung	9
6.3 Grünordnerische Festsetzungen	9
6.3.1 Sondergebiet und Sportplatz	9
6.3.2 Ausgleichsflächen	9
6.4 Artenschutz	9
6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)).....	9
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	10
8. Erschließungskosten	10
8.1 Baukosten für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen	10
8.2 Kosten für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen.....	10
8.3 Finanzierung	10
9. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)	10
10. Rechtliches Verfahren	11
Teil II: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	12
1. Einleitung mit Beschreibung der geplanten Maßnahme	12
2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich	14
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
4. Monitoring	16
5. Zusammenfassung	16

Anlage:

- **Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung**

Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Veranlassung

Die Stadtverordnetensitzung der Stadt Haiger hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sportanlagen Rodenbach“, daher für die vorhandenen und geplanten Nutzungen der Reitanlage und des Fußballplatzes, beschlossen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird in zwei Teilen bearbeitet. Der Bebauungsplan für den Sportplatz (Fußballplatz) wird vorrangig bearbeitet, damit möglichst schnell Baurecht für die Erweiterungen geschaffen werden kann.

Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen. Das „Sportlerheim“ wurde vergrößert, die Sportfläche wurde erweitert und Tribünen mit den Abstellräumen wurden ebenfalls bereits teilweise realisiert.

Derzeit ruhen die Bauarbeiten, da der Kreisausschuss wegen der fehlenden bauleitplanerischen Voraussetzungen keine Baugenehmigung erteilen kann. Baustopp wurde verhängt.

Diese Rohbauten sollen möglichst bald fertig gestellt werden. Dies gilt auch für die übrigen Nutzungen, z.B. Kassenhäuschen mit Imbiss.

Der Bau der Tribünen erfolgt nicht.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche und sportliche Weiterentwicklung der ansässigen Sportvereine.

Der Bebauungsplan dient vor allem der städtebaulichen Ordnung.

Der Sportplatz wird von den Fußballvereinen der Stadtteile Rodenbach und Steinbach in Spiel- und Trainingsgemeinschaft genutzt. Der TSV Steinbach spielt derzeit in der Hessenliga.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird in den Fluren 1 und 13 wie folgt abgegrenzt:

Im Norden:	Reitanlage (297/1 (teilweise) in Flur 1)
Im Osten:	Wald (Flurstück 300 in Flur 1) und landwirtschaftliche Flächen (Flurstück 19 in Flur 13)
Im Süden:	landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 21 (teilweise) in Flur 13)
Im Westen:	Landwirtschaftlicher Weg und Waldfläche (Flurstück 299 in Flur 1)

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem F-Plan

Die Flächen sind im Regionalplan 2010 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Verein“ bzw. als Grünfläche „Sportplatz“ dargestellt.

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes und sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.1.2011 (BVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (BVBl. I S. 444)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 629)
- BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7.8.2013 (BGBl. I S. 3154)

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Der Rasensportplatz und ein kleines Vereinsheim sind bereits seit Jahren vorhanden.

Zur Verbesserung der Trainings- und Wettkampfbedingungen wurde der Sportplatz vergrößert. Auch wurden Baumaßnahmen an der Böschung vorgenommen. Diese sollen zu Tribünen ausgebaut werden.

Die Freiflächen neben dem Sportlerheim sind geschottert und dienen dem Parken. Darüber hinaus ist die im Rohbau bereits vorhandene Vergrößerung des Sportlerheim im Grünordnungsplan dargestellt.

Die Flurstücke 299 und 300 sind als Waldflächen im Sinne des Gesetzes zu werten. Hierauf hat das Regierungspräsidium, Obere Forstbehörde, hingewiesen. Die bestockten Flächen wurden entsprechend im Grünordnungsplan dargestellt.

5. Altflächen

5.1 Altstandorte

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

5.2 Altablagerungen und Bodenschutz

Altablagerungen sind gemäß Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.

6. Planung

6.1 Städtebau

Das 1981 erbaute Sportlerheim ist rund 200 m² groß. Die geplanten Erweiterungen sind bereits im Rohbau vorhanden. Es wurde die Vergrößerung der Umkleidekabinen für die Heimmannschaft einschließlich eines Vorbereitungs- und Besprechungsraumes mit rund 90 m² vorgenommen. Erweitert wird auch der Heizungs- und Lagerraum.

Die Überdachung wurde auf rund 60 m² vergrößert.

Zurzeit ruhen die Bauarbeiten, da wegen des fehlenden Baurechtes Baustopp ausgesprochen wurde.

Textlich wurden, auf der sicheren Seite liegend, etwas höhere Größen für die Erweiterungen festgesetzt.

In folgender Abbildung ist das 1981 erbaute Sportlerheim einschließlich der Erweiterung dargestellt.



Abb. 1: Sportlerheim, Bestand 2014

Die eingeschossige Bauweise soll beibehalten werden.
Dies ist festgesetzt.

Das kleinere Gebäude, links im Bild erkennbar, soll in Richtung des ebenfalls sichtbaren Geräteraumes, ungefähr an die Stelle der Bank, verschoben werden. Es handelt sich um die Imbissbude mit Ticketverkauf.

Da gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Plätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. zu berücksichtigen sind, und die Freiflächen des Sondergebiets, s. Abbildung 1, bereits zu 100 % geschottert sind, wird diese Überschreitungsmöglichkeit textlich zugelassen.

Trotz der vorhandenen Überschreitung der Grundflächenzahl werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse offensichtlich erfüllt. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Räume sind nicht eingeschränkt.

Die Tribünen werden nicht errichtet.

Auf Abbildung 2 ist auch der bereits vorhandene Abstell- und Geräteraum, im Bereich der ursprünglich geplanten Tribünen gelegen, zu erkennen.



Abb. 2: Böschung und Abstell-/Geräteraum

Auch die bereits vorgenommene Verlängerung der Grünfläche und der bereits angelegte Weg, siehe Abbildung 3, wurden in die Planung aufgenommen. Die Verlängerung der Grünfläche erfolgte zur Verringerung der Verletzungsgefahr für die Spieler und der Weg erleichtert das „Holen verschossener Bälle“.

Das Bild Nr. 3 zeigt auch den Ballfangzaun. Flutlichtanlagen und Lautsprecher sind noch nicht vorhanden. Sie sollen aber, wenn erforderlich, vorgesehen werden.



Abb. 3: Verlängerte Grünfläche und angelegter Weg

In den textlichen Festsetzungen wird auf § 81 der HBO Bezug genommen. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und werden als Gestaltungssatzung beschlossen. § 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen: Die Dächer dürfen nur mit Materialien in gedeckten Farbtönen eingedeckt werden.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch bereits vorhandene Straßen sichergestellt: Es werden die vorhandenen Feldwege genutzt. Sie sind ausreichend breit, da die Fahrzeuge immer entweder zum oder vom Sportplatz fahren und daher kein nennenswerter Gegenverkehr vorhanden ist. Sie sind auch ausreichend befestigt. Dies beweist unter anderem die bereits seit Jahren erfolgte Benutzung durch den angrenzenden Reitverein, der unter anderem auf dem Gelände Wettkämpfe durchführt, bzw. die bisherige Nutzung durch den Fußballverein.

Parkmöglichkeiten bestehen innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes bzw. auf dem festgesetzten Parkplatz sowie auf dem angrenzend vorhandenen Reitgelände.

Die Wege, Zufahrten, Hofflächen, Parkplätze usw. werden nicht versiegelt. Die bereits vorhandene wasserdurchlässige Bauweise wird beibehalten. Dies ist auch textlich festgesetzt.

6.2.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist nicht erforderlich. Der Sportplatz erscheint ausreichend erschlossen.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

6.2.3.2 Abwasserableitung

Das Vereinsheim ist an einen Mischwasserkanal angeschlossen. Änderungen sind nicht vorgesehen.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

6.3.1 Sondergebiet und Sportplatz

Es ist lediglich die wasserdurchlässige Bauweise für Wege, PKW Stellplätzen, Hofflächen usw. festgesetzt. Weitere grünordnerische Festsetzungen sind wegen der beengten Verhältnisse nicht möglich.

6.3.2 Ausgleichsflächen

Da durch die Planung zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, siehe Kapitel 7.

6.4 Artenschutz

Die festgesetzten Nutzungen haben keine Auswirkungen auf den Artenschutz, da die Nutzungen bereits vorhanden sind. Dies geht auch aus dem erstellten Grünordnungsplan hervor.

Entsprechende Bestandsaufnahmen wurden daher nicht durchgeführt.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6))

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Obwohl die Fundstellen außerhalb des Planbereiches liegen, wurde nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass auf Spuren des alten Bergbaues zu achten ist.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im B-Plan-Verfahren abschließend zu klären.

Es wird daher abwägend entschieden, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Maßnahmen festgesetzt werden.

Derzeit gibt es noch keinen Erlass o. Ä. über die erforderliche Größe von Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen, die im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung gestellt werden müssen.

Um die Möglichkeiten aufzuzeigen, die der B-Plan bietet, wird eine überschlägliche Flächenbilanzierung nach der Kompensationsverordnung durchgeführt, s. Anlage.

In die Flächenbilanzierung werden nur die Maßnahmen aufgenommen, die bauordnungsrechtlich noch nicht genehmigt sind.

Auch wurde in der Bilanzierung als Ausgangspunkt nicht der heutige Bestand sondern der Bestand vor der kürzlich vorgenommenen Baumaßnahme angesetzt, s. Anlage.

Das Ausgleichsdefizit liegt bei etwa 15.000 Punkten, siehe Anlage.

Der Ausgleich soll durch städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, Ökopunkte zu kaufen.

8. Erschließungskosten

8.1 Baukosten für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind aus jetziger Sicht nicht erforderlich, so dass auch keine Kosten anfallen.

8.2 Kosten für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen

Nach der Bilanzierung beträgt das Ausgleichsdefizit rund 14.000 Ökopunkte.

8.3 Finanzierung

Der Erschließungsbeitrag und sonstige Beiträge, z. B.: Sammelleitungsbeiträge, werden entsprechend den Satzungen der Stadt erhoben.

9. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind nicht vorgesehen/erforderlich.

10. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

Teil II: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, beschrieben und bewertet werden.

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob bzw. in welcher Weise relevante Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden bzw. auf dieser Planungsebene berücksichtigt werden konnten.

Die Darstellung bzw. Nennung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, bilden einerseits eine Grundlage für die Bestandsdarstellung und andererseits einen Bewertungsrahmen für die möglichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Auswirkungsprognose). Neben allgemein formulierten Zielen sind insbesondere im Rahmen der Auswirkungsprognose v. a. solche Ziele von besonderem Interesse, die flächenscharf bzw. überhaupt räumlich darstellbar sind. Darstellungsgrenzen ergeben sich vor allem aus den generalisierenden Festsetzungen.

Für den Bauleitplan verbindlich sind zunächst die Vorgaben des BauGB und die darin enthaltenen Vorgaben hinsichtlich der Beachtung umweltrelevanter Gesichtspunkte, darüber hinaus die diesbezüglichen Aussagen des Regionalplanes Mittelhessen.

Die Vorgaben bzw. Zielaussagen einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sind ebenfalls zu beachten, wie z. B. ...

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- das Hess. Wassergesetz (HWG)
- das Hess. Forstgesetz (HFoG)
- der Landschaftsrahmenplan Mittelhessen
- der Regionalplan Mittelhessen
- das Hess. Straßengesetz (HStrG)

1. Einleitung mit Beschreibung der geplanten Maßnahme

Durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll Baurecht für die bereits begonnenen Erweiterungen geschaffen werden. Dies sind im Wesentlichen die Erweiterung des eingeschossigen Sportlerheims und die Vergrößerung der Sportfläche.

Die Bautätigkeit ruht. Der Kreisausschuss hat wegen der fehlenden bauleitplanerischen Voraussetzungen Baustopp erteilt.

Weitere Veränderungen sind bezüglich des Imbissverkaufes und der Kasse (Eintritt) vorgesehen.

Folgende wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen wurden getroffen:

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz
- Waldflächen
- landwirtschaftlicher Weg (Bestand)
- private Parkfläche
- Sondergebiet Verein
 - eingeschossige Bauweise
 - Grundflächenzahl = 0,6
 - Geschossflächenzahl = 0,6
- Baugrenzen

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

- Maximale Größe des Sportheimes 300 m² zzgl. 65 m² Überdachung und Dachüberstand
- Zulässige Nutzungen im Sondergebiet: Ein Sportheim mit Gemeinschaftsraum mit Ausschank, Anlagen/Räume für sportliche Zwecke, Lager, sanitäre Anlagen und Küche sowie Stellplätze
- Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bis auf 1,0 für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, zum Beispiel Wege, Zufahrten und Stellplätze
- Maximale Firsthöhe
- Zulässige Nutzungen auf dem Sportplatz, zum Beispiel Rasensportplatz, Zäune, Lautsprecher und Flutlichtanlagen sowie Abstell- u. Geräteraum, Kassen- und Imbissgebäude
- Wege, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Regelung für den Durchführungsvertrag
- Beschränkung der Dachfarben
- Hinweis auf Denkmalschutzgesetz
- Hinweis auf frühere Bergwerksfelder

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch bereits vorhandene Straßen sichergestellt: Es werden die vorhandenen Feldwege in Richtung Rodenbach genutzt. Sie sind ausreichend breit, da die Fahrzeuge immer entweder zum oder vom Sportplatz fahren und daher kein nennenswerter Gegenverkehr vorhanden ist. Sie sind auch ausreichend befestigt. Dies beweist unter anderem die bereits seit Jahren erfolgte Benutzung durch den angrenzenden Reiterverein, der unter anderem auf dem Gelände Wettkämpfe durchführt, bzw. die bisherige Nutzung durch den Fußballverein.

Parkmöglichkeiten gibt es innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes bzw. auf dem festgesetzten Parkplatz neben dem Sondergebiet sowie auf dem angrenzend vorhandenen Reitgelände.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich

Im Regionalplan 2010 sind die Flächen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Von der Planung sind keine Wasser- bzw. Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Nordwestlich grenzen Waldflächen an.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von FFH- beziehungsweise Natura 2000-Gebieten.

Für den Planbereich gibt es nach jetzigem Wissensstand keine festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Bauleitplanung wird lediglich eine geringfügige Vergrößerung des Sportplatzes bauleitplanerisch vorbereitet. Darüber hinaus werden durch die Vergrößerung des Sportlerheimes die vorhandenen versiegelten Flächen etwas vergrößert. Die vorhandene Imbissbude wird lediglich versetzt, so dass eine weitere Versiegelung nicht vorgenommen wird.

Bei Realisierung der Planung werden aufgrund der Versiegelungen zusätzliche Eingriffe auf landwirtschaftlichen Nutzflächen (bereits erfolgt) und im Bereich des Sportlerheimes vorbereitet.

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden daher geringfügig beeinträchtigt. Diese wirken sich aber nur punktuell aus, da das meiste Niederschlagswasser versickern kann.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nicht betroffen, da die Fläche bereits stark anthropogen genutzt wird und die Freiflächen bereits befestigt sind.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind nicht zu erwarten. Auch das Landschaftsbild wird nicht verändert, da der Sportplatz bereits vorhanden ist und das Vereinsheim lediglich vergrößert wird.

Die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

Eine detailliertere Untersuchung der Schutzgüter ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da sich die Umweltprüfung nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen muss.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen ebenfalls nicht.

Eine sinnvolle Alternative zur Planung gibt es nicht, da der Sportplatz und das Vereinsheim bereits vorhanden sind und lediglich geringfügig vergrößert werden müssen.

Da die Erweiterungen bereits feststehen, wurde eine Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung vorgenommen. Es entsteht ein Ausgleichsdefizit von rund 15.000 Punkten.

Da die Stadt Haiger keine Ausgleichsflächen und auch keine Ökopunkte zur Verfügung stellen kann, ist zur Kompensation der Kauf von Ökopunkten einer Nachbarkommune vorgesehen.

Im Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende umweltrelevante Anregungen vorgebracht worden:

1. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.
2. Der Bebauungsplan grenzt an Waldflächen an. Bei den Flurstücken 299 und 300 handelt es sich um Waldflächen.
Die überbaubaren Flächen, daher auch das vorhandene Sportheim, liegen im Gefahrenbereich zum Wald.
Wegen des geringen Abstandes der Baugrenzen zum Waldrand kann es unmittelbar zur Schädigung des Waldbestandes kommen.
Alle Maßnahmen an den Waldflächen sind mit dem Forstamt abzustimmen. Eventuelle Schäden an den Beständen sind dem Waldbesitzer zu entschädigen.
3. Veranlassung für die Bauleitplanung ist die nachträgliche Legalisierung der Neubauten an das Vereinsheim, der Erweiterung der Sportplatzflächen mit Tribüne und Abstellräumen. Dies geht aus der Begründung nicht eindeutig hervor.
4. Der öffentlich-rechtliche Vertrag zur Regelung der Ausgleichsverpflichtung muss vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.
5. Wenn bei Bebauung des Grundstückes Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich wird, ist dies der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
6. Wege, PKW-Stellplätze und Hofflächen sollten in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers dieser Flächen und der Dachflächen ist anzustreben.
Die Möglichkeiten der Niederschlagswasserableitung/-Versickerung sind zu benennen.
7. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Zu 1.: In die textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis aufgenommen.

Zu 2.: Die bestockten Flächen wurden im Grünordnungsplan als Waldflächen dargestellt. Die im Bebauungsplan als Grünfläche "Gehölzbestand" festgesetzte Fläche wurde als Wald festgesetzt. Die Hinweise zum Gefahrenbereich werden zur Kenntnis genommen. Alternativen gibt es nicht. Eine Waldrandschädigung kann wegen des geringen Abstandes der Baugrenzen zum Waldrand nicht entstehen. Der Waldrand ist hier lediglich noch 10 m breit.

Zu 3.: Die Begründung und der Umweltbericht wurden geändert. Es wurde deutlicher hervorgehoben, dass mit den Baumaßnahmen trotz fehlendem Baurecht bereits angefangen wurde und dass derzeit Baustopp besteht.

Zu 4.: Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird frühzeitig, daher vor Erlangen der Rechtskraft, zur Unterzeichnung vorgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt erst, wenn der Vertrag von allen Verantwortlichen gegengezeichnet ist.

Zu 5.: Diese Hinweise betreffen die Fachplanung und entsprechen der Gesetzeslage. Sie sind daher im Rahmen der Fachplanung bzw. Bauausführung zu beachten.

Zu 6.: Die wasserdurchlässige Bauweise für die Wege usw. ist bereits festgesetzt. Im Rahmen der Fachplanung ist zu prüfen, ob das Dachflächenwasser versickert werden kann oder ob es abgeleitet werden muss.

Zu 7.: Nachrichtliche wird bereits in den textlichen Festsetzungen auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Im Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind keine weiteren umweltrelevanten Anregungen vorgebracht worden.

4. Monitoring

Es gibt noch keine Überwachungs-Aspekte.

5. Zusammenfassung

Im Wesentlichen werden durch die Bauleitplanung lediglich die geringfügige Vergrößerung des Sportplatzes sowie die Vergrößerung des Vereinsheimes vorbereitet. Darüber hinaus können die Freiflächen für parkende Fahrzeuge genutzt werden.

Da der Geltungsbereich bereits im Sinne der Bauleitplanung genutzt wird, entstehen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter, dies gilt auch für Tiere und Pflanzen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch Kauf von Ökopunkten einer Nachbarkommune zur Verfügung. Die Absicherung erfolgt über vertragliche Regelung.

Aus umweltrelevanter Sicht bestehen keine Bedenken.

11.05.2015

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sportanlagen Rodenbach, Teil 1"

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher Sp. 3 x Sp. 4 8	nachher Sp. 3 x Sp. 6 10	
1	2	3	4	6	8	10	12
	1. Bestand vor Eingriff						
10.530	Freifläche beim Sportlerheim, teils ohne Vegetation (Wert von 6 auf 7 erhöht)	7	1193		8351	0	8351
11.224	Intensivrasen auf Böschung	10	828		8280	0	8280
11.224	Intensivrasen am Spielfeldrand	10	1151		11510	0	11510
6.920	Grasacker	16	1550		24800	0	24800
	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz						
10.715	Sportlerheim mit Überdachung	6		123	0	738	-738
10.530	Parkplatz und Freiflächen am Sondergebiet	6		1070	0	6420	-6420
10.715	Ticketverkauf, Imbiss, Abstell- und Geräteraum an Böschung	3		146	0	438	-438
10.530	Schotterfläche entlang des Sportplatzes und Böschung	6		846	0	5076	-5076
11.224	Vergrößerung Sportplatz mit Randstreifen	10		2537	0	25370	-25370
	Summe		4722	4722	52941	38042	14899
Defizit							14899

Stand: 11.05.15