

Bauleitplanung

Stadt Haiger

6. Änderung des Bebauungs- planes „Fahler, II. BA“ (Teil-Änderung) Gemarkung Haiger

**Begründung gem. § 9 Abs. 8
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

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	3
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	4
4.	Altflächen und Bodenschutz	4
4.1	Altflächen	4
4.2	Bodenschutz	4
5.	Planung	7
5.1	Städtebau	7
5.2	Erschließung	7
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	8
5.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise	8
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz	9
7.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB	10
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	11
9.	Rechtliches Verfahren	11

Anlage:

Darstellung der Änderungen der textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 4. Bebauungsplan-Änderung „Fahler, II. BA“

1. Veranlassung

Der seit 2016 rechtskräftige Bebauungsplan „Fahler, II: BA, 4. Änderung“, ermöglicht innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplan-Änderung die Errichtung von Mehrfamilienhäusern bei maximal 4-geschossiger Bauweise.

Da für eine solch intensive Bebauung an diesem Standort kein Bedarf mehr besteht, wird der Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert.

Es können insgesamt 3 Grundstücke entstehen, die mit max. zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können.

Folgende Änderungen der Planzeichnung sind daher vorgesehen:

- Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse von 3 - 4 auf 2
- Reduzierung der Geschossflächenzahl von 1,2 auf 0,6
- Verkleinerung der Verkehrsgrünfläche zu Gunsten des Allgemeinen Wohngebietes
- Verschiebung und geringfügige Verkleinerung der Parkplatzflächen zu Gunsten des Allgemeinen Wohngebietes

Neben der Änderung der zeichnerischen Festsetzungen wurden einige textliche Festsetzungen nicht übernommen, da sie nicht auf den Geltungsbereich der Änderung zutreffen, s. Anlage. Die übrigen textlichen Festsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Sie wurden zusätzlich um folgende Festsetzungen ergänzt:

- Verbot von Steingärten und flächig verlegten Folien, die eine Durchwurzelung verhindern
- Mindestzahl der Stellplätze je Wohneinheit (2 Stellplätze je WE)
- Ergänzung der nachrichtlichen Hinweise, s. Kap. 5.4

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung (Beschränkung der derzeit möglichen intensiven Bebauung). Die Änderung des Bebauungsplanes wird daher im Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Westen des Stadtteils Haiger nordöstlich des Wendekreises des Brombeerweges und daher südöstlich dieses Weges.

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.

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

Wasser-, Vogel-, Natur- sowie Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Da die Bauleitplanung während der Corona-Pandemie öffentlich ausgelegt wurde, wurde der Offenlegungszeitraum etwas länger als einen Monat gewählt.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die bei der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen wurden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

4. Altflächen und Bodenschutz

4.1 Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke oder Altablagerungen sind im Planbereich und im näheren Umfeld nicht bekannt.

Sollten entgegen vorliegender Erkenntnisse während Bodenaushubarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens auftreten, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu sanieren.

4.2 Bodenschutz

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

In drei Paragraphen 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 Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten. In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Trotz des sehr kleinen Geltungsbereiches und der bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Versiegelungen wurde der Bodenviewer des HLNUG eingesehen. Zur Beschaffenheit des Bodens können für den Geltungsbereich keine wesentlichen Informationen entnommen werden.

Es kann jedoch angenommen werden, dass es sich bei dem im Geltungsbereich anstehenden Boden, wie auch auf den angrenzenden Flächen, um vorwiegend lehmigen Boden handelt.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Aufgrund der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Bodenbefestigungen bzw. Versiegelungen sind die zusätzlichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, siehe unten, sehr gering. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus. Ein funktionaler Ausgleich ist nur durch den Rückbau von bereits versiegelten Flächen grundsätzlich möglich. Diese gibt es im Bereich des Plangebiets und außerhalb nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen auch nicht verbindlich festgesetzt werden.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.

- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassen, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden

- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Im Rahmen der Fachplanungen sollte daher bei den o. g. Maßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung in Erwägung gezogen werden und etwaige Bodenschäden frühzeitig zu vermeiden.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

5. Planung

Da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nur geringfügig geändert und für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung unzutreffende Festsetzungen gestrichen werden, s. Kap 1, werden nur die zusätzlichen textlichen Festsetzungen sowie die zeichnerischen Änderungen begründet.

5.1 Städtebau

Im Geltungsbereich sind nur Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine maximal 3 bis 4-geschossige Bauweise festgesetzt. Da eine derart intensive Bebauung an diesem Standort nicht mehr gewünscht ist, wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. 2 gesenkt.

Analog dazu wird die Geschossflächenzahl von 1,2 auf 0,6 gesenkt. In Verbindung mit der Grundflächenzahl des rechtskräftigen Planes (0,4) ist somit eine sinnvolle Nutzung der Flächen möglich.

5.2 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über den Brombeerweg, der nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzt, sichergestellt.

Da durch die weniger intensive Bebauung weniger Stellplätze benötigt werden, werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Parkplätze entlang des Brombeerweges neu angeordnet und geringfügig verkleinert, sodass die Flächen des Wohngebietes sinnvoll ausgenutzt werden können.

Zu diesem Zweck wird auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsgrünfläche verkleinert.

Damit auch auf den Baugrundstücken ausreichende Stellplätze angelegt werden, wurde abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Haiger festgesetzt, dass, statt nur einem, mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit anzulegen sind. Die übrigen Festlegungen der Stellplatzsatzung gelten unverändert weiter.

Als Wohneinheit wird die Gesamtheit von Räumen bezeichnet, die zur Führung eines selbstständigen Haushaltes bestimmt sind. Nach der Hessischen Bauordnung gehören zu einer Wohnung eine Küche, ein Bad mit Dusche oder Badewanne, eine Toilette und ein Abstellraum. Weitere bauordnungsrechtliche Merkmale einer Wohnung ist ihre Abgeschlossenheit

gegenüber anderen Wohnungen oder Nutzungseinheiten. Auch muss sie einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, Treppenhaus oder Vorraum besitzen.

Die übrige Erschließungssituation für die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Entsorgung von Abwasser wird durch die Bebauungsplan-Änderung nicht beeinflusst.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Da flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Schottergärten) ökologisch wertlos sind, wurde textlich festgesetzt, dass diese Befestigungen nicht zulässig sind. Diese Flächen bieten z.B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum.

Alternativ bietet sich die Gestaltung dieser Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen an. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum.

Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Schottergärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen und Flechten oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden unverändert übernommen.

Zusätzlich werden folgende Hinweise aufgenommen:

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fahler II. BA“ gilt unbeschadet dieser Bebauungsplan-Änderung.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Hessische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten:

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Hinweis auf Meldepflicht beim Aufschluss von Grundwasser während der Baugrubenherstellung.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, hat im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass es keinen begründeten Verdacht gibt, dass mit dem Fund von Kampfmittel zu rechnen ist.

Sollten während der Bauarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Eingriffen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fahler II. BA“ gilt unbeschadet dieser Bebauungsplan-Änderung.

Der Geltungsbereich stellt sich als mehrmals jährlich gemähte Wiese dar. Nennenswerte Vegetation ist bis auf zwei Sträucher nicht vorhanden, s. folgende Abbildungen.



Abb. 1: Blick über den Geltungsbereich in Richtung Südosten (Aufnahme: Ingenieurbüro Zillinger, März 2020)



Abb. 2: Blick über den Geltungsbereich in Richtung Norden (Aufnahme: Ingenieurbüro Zillinger, März 2020)

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich ist rd. 2.590 m² groß.

Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird daher bei weitem nicht erreicht.

Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen, wurden in jüngster Vergangenheit bzw. werden zurzeit nicht aufgestellt. Die Aufstellung entsprechender Pläne ist derzeit auch nicht vorgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für den Bauantrag zur Erweiterung des Marktes nicht erforderlich. Dies sieht das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Landesrechte nicht vor.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

Der Geltungsbereich liegt lediglich im Naturpark „Lahn-Dill-Bergland“. Negative Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Naturparks sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich. Eine Neuordnung der Grundstücke ist erforderlich und geplant.

9. Rechtliches Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

23.09.2020

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

