

Bauleitplanung der Stadt Haiger

Bebauungsplan „Über dem Kirlenweg/Faulcheswies“, Gemarkung Rodenbach

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan „Über dem Kirlenweg/Faulcheswies“, Gemarkung Rodenbach wird die Ausweisung eines Mischgebietes am südlichen westlichen Ortsrand des Stadtteiles Rodenbach mit einer Größe von ca. 1,56 ha sowie einer zugeordneten Ausgleichsfläche ca. 750 m westlich davon in einer Größe von ca. 1 ha bauleitplanerisch vorbereitet. Innerhalb des Geltungsbereiches „Mischgebiet“ befindet sich bereits ein gewerblich genutztes Betriebsgebäude sowie ein Carport. Die baulich noch nicht genutzten Flächen stellen sich als Grünland unterschiedlicher Nutzungsintensität (tlw. auch als „Streuobstwiese“) dar. Vorhandene Feldwegeparzellen sind ebenfalls als Graswege ausgebildet.

Bei Realisierung der Planung werden aufgrund der Versiegelungen Eingriffe auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Bereich der Streuobstwiese vorbereitet.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ergibt sich eine Beeinträchtigung durch die Zerstörung der Vegetationsdecke (teilweise) und Biotopverluste, sowie Verluste von Lebens- und Teillebensräumen. Für diese Beeinträchtigungen sieht der Bebauungsplan Kompensationsmaßnahmen vor (z. B. Entwicklung einer Obstwiese, Anbringen von Nisthilfen im Umfeld).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden wurden im Fachgutachten Bodenschutz bewertet und eine geeignete Bodenkompensationsmaßnahme auf dem städtischen Flurstück 371/2, Flur 12, Gemarkung Sechshelden zugeordnet.

Signifikante Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch werden durch die Ausweisung des Mischgebietes Möglichkeiten zur Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen geboten.

Die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

Eine detailliertere Betrachtung der Schutzgüter enthält der Umweltbericht. Signifikante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Kompensationsmaßnahmen werden u.a. auf der ausgewiesenen Ausgleichsfläche und durch die Bereitstellung von Nistkästen im Umfeld des Gebietes sowie durch Entsiegelung einer

bisher asphaltierten Fläche auf dem o.g. Flurstück in der Gemarkung Sechshelden vorgenommen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 und § 4a Abs. 3 BauGB folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Möglicherweise befinden sich im Geltungsbereich entlang der Bahnlinie Kampfmittel durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg.

Im Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB sind folgende umweltrelevante Anregungen vorgebracht worden:

2. Entlang der Bahnlinie müssen Neupflanzungen den Belangen der Sicherheit des Bahnbetriebes entsprechen.
3. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (z.B. Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc).
4. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden.
5. Hinweise auf die gebotene Niederschlagswasserverwertung werden ggf. vom Regierungspräsidium vorgetragen.
6. Angaben zu den Funktionen des anstehenden Bodens (für den Wasserhaushalt, als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) sind zu beschreiben und zu bewerten. Die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ ist zu beachten. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird eine Bodenkompensationsmaßnahme erforderlich.
7. Zur Inanspruchnahme der unter den Biotopschutz fallenden „Streuobstwiese“ im direkten Anschluss an die Ortslage wird eine Befreiung gem. § 30 BNatSchG erforderlich, diese wird unter Beachtung der im Umweltbericht genannten CEF-Maßnahmen in Aussicht gestellt. Insgesamt werden die Kompensationsmaßnahmen K1 – K5, insbesondere für die Inanspruchnahme der ca. 6600 m² großen intensiv genutzten Wiese, durch die Planung als zu gering eingeschätzt.

Zu 1.:

Das Gebiet wurde auf Kampfmittel sondiert und festgestellte Verdachtspunkte freigelegt, für die Flächen für die aufgrund bestehender baulicher Anlagen keine Sondierung stattfinden konnte, erfolgt eine Information an die Eigentümer, dass entsprechende Maßnahme vor einer mit Eingriffen in den Boden einhergehenden Nutzung erforderlich sind.

Zu 2:

Als Kompensationsmaßnahme ist auf der Fläche K1 eine Hecken-Gebüschpflanzung vorgesehen, da diese neben der Kompensation auch dem Sichtschutz dient, wurden unter Ziffer 4.4.5 in die Begründung entsprechende Hinweise zum Abstand von Bahnbetriebsanlagen und zum ggf. erforderlichen Rückschnitt der Gehölze aufgenommen.

Zu 3:

In den Bebauungsplan wurden unter Ziffer 4.4.6 und 4.4.7 Hinweise auf diese Immissionen aufgenommen. Es obliegt dem jeweiligen Bauherrn entsprechende Schutzvorkehrungen im Rahmen der beabsichtigten baulichen Nutzung vorzusehen.

Zu 4.:

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation des Stadtteiles Rodenbach.

Zu 5.:

Ein Hinweis zur „Verwendung von Niederschlagswasser“ wurde unter C. Hinweis Ziffer 6 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 6.:

Ein Fachgutachten Bodenschutz wurde erstellt und dem Umweltbericht als Anlage beigelegt. Eine externe Bodenkompensationsmaßnahme wurde dem Bebauungsplan zugeordnet. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird im Bebauungsplan für Grundstücke, die größer als 1000 m² sind, verpflichtend festgesetzt. Außerdem wird allen Eigentümern im Baugebiet ein „Merkblatt zur Baulandumlegung (Bodenschutz)“ mit Hinweisen zum Bodenschutz übergeben.

Zu 7.:

Die biotopschutzrechtliche Befreiung wird beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises beantragt. Im Rahmen der Abwägung wird von einer Vollkompensation abgesehen. Die Größe der externen Ausgleichsfläche ca. 1 ha (gegenüber 1,56 ha Baugebiet inklusive Kompensationsmaßnahmen K1 – K4) wird beibehalten.

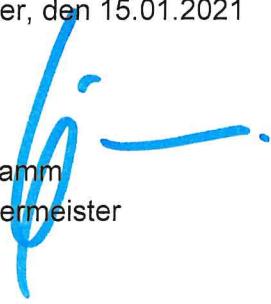
Gründe für die Wahl des Planes unter Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Eine sinnvolle Alternative zur Planung gibt es nicht, da der Bereich südwestlich des Ortsrandes bereits durch bauliche Nutzung vorgeprägt ist und für die vorliegende Planung - neben dem direkt an die Ortslage angrenzenden Streuobstbestand - lediglich kürzlich aus Ackerflächen hervorgegangenes Grünland in Anspruch genommen wird. Die Grünlandflächen weisen dementsprechend keine hohe ökologische Wertigkeit auf und unterliegen bereits seit einigen Jahren keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr.

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 sind die Flächen bereits als gemischte Bauflächen-Bestand ausgewiesen.

Die Nutzung der südöstlich des Ortsrandes im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche stellt keine Alternative für die vorhandene gewerbliche und beabsichtigte Wohnnutzung dar. Diese Flächen sind nicht durch bauliche Nutzung vorgeprägt und bieten daher keine Möglichkeit zur sinnvollen Arrondierung bereits am Ortsrand vorhandener Bausubstanz

Haiger, den 15.01.2021


Schramm
Bürgermeister

