Bauleitplanung

Stadt Haiger

Bebauungsplan
„Über dem Heimbelweg“
Gemarkung Langenaubach

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 Kampfmittel **4**

5. Planung **4**

5.1 Städtebau ... 5
5.2 Erschließung ... 5
5.2.1 Verkehr ... 5
5.2.2 Energie ... 8
5.2.3 Wasserwirtschaft ... 8
5.3 Grünordnerische Festsetzungen ... 9
5.4 Bodenschutz ... 9
5.5 Allgemeine Hinweise ... 12

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz **13**

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB **16**

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB) **18**

9. Rechtliches Verfahren **18**

Anhang:

- Faunistisch-floristische Planungsraumanalyse und Artenschutzrechtliche Einschätzung, Stand Dezember 2019
- Maßnahmenkonzept zum Schutz der Schlingennatter und der Zauneidechse, Stand Dezember 2020

1. Veranlassung

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, da eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Langenaubach besteht, die durch Aufstellung des Bebauungsplanes zumindest teilweise gedeckt werden soll.

In 2020 hat die Stadtverwaltung überprüft, wie viele Baulücken vorhanden sind. Es waren 13 Baulücken.
Die Eigentümer dieser Grundstücke wurden angeschrieben. 2 Eigentümer haben in Aussicht gestellt, dass sie ihre Grundstücke privat verkaufen wollen. Eines dieser Grundstücke besteht aber zu 90 % aus einem Steilhang und kann vielleicht gar nicht bebaut werden.
Teilweise erfolgte noch eine telefonische Rückmeldung: ein Verkauf ist nicht vorgesehen. Der Großteil der Eigentümer hat sich daher nicht gemeldet.
Zur Deckung der erheblichen Nachfrage ist daher die Ausweisung des neuen Baugebietes erforderlich, um auch zukünftig Bauwilligen ihre Bauwünsche erfüllen zu können.

Der Bebauungsplan schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der Erschließung und der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Nordwesten des Stadtteils Langenaubach. Östlich und südlich grenzt der Geltungsbereich direkt an die bebaute Ortslage des Stadtteiles Langenaubach an.

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Inanspruchnahme der Flächen zur Siedlungserweiterung ist daher grundsätzlich möglich.
Da eine Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft zu Zwecken der Eigenentwicklung grundsätzlich möglich ist und da die Fläche nicht raumbedeutsam ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Regionalplanung grundsätzlich gegeben ist.
Darüber hinaus grenzt das geplante Baugebiet direkt an die vorhandene Bebauung an und ist auch wegen der günstigen Entwässerungssituation städtebaulich optimal gelegen. Da südlich und östlich der geplanten Fläche bebaute Wohngrundstücke angrenzen, wird durch die geplante Bebauung der Ortsrandabschluss sinnvoll fortgeführt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Teil des Geltungsbereiches, auf dem die Bauplätze entstehen sollen, bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es wurde daher bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Zulässigkeit der Wohnbebauung auf dieser Fläche bestätigt.
Der Bereich der geplanten Erschließungsstraße ist als Stillgelegte Bahnanlage dargestellt.

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

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

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

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

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b 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.

4. Altflächen und Kampfmittel

Durch den Geltungsbereich verläuft eine stillgelegte Bahnstrecke. Die Gleise wurden in der Vergangenheit bereits abgebaut. Es ist nur noch das ehemalige geschotterte Gleisbett vorhanden. Eine Reaktivierung der Bahnanlage ist nicht geplant.

Weitere stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.
Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, hat im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass es keinen begründeten Verdacht auf eventuell vorhandene Kampfmittel gibt.
Sollten während der Bauarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen."

5. Planung

Für den insgesamt rd. 1 ha großen Geltungsbereich werden folgende Flächen festgesetzt:

- Wohngebiet mit rd. 2.735 m²
- Straße mit rd. 1.510 m²
- Anliegerzufahrt mit rd. 840 m²
- Fußweg mit rd. 265 m²
- Verkehrsgrünflächen mit rd. 280 m²
- Flächen für CEF-Maßnahmen mit rd. 4.390 m²

5.1 Städtebau

Im Baugebiet sind nur Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Durch die gewählten Baugrenzen können die Grundstücke sinnvoll bebaut werden. Die Bauherren erhalten größtmögliche Freiheiten.

Mit der gewählten Grundflächenzahl (0,4) und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (0,7) ist eine sinnvolle Nutzung der Flächen möglich.

Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe von 8,5 m reicht für die maximal 2-geschossige Bauweise aus. Sie stellt sicher, dass keine zu wuchtigen Gebäude errichtet werden.

Textlich wurde festgesetzt, dass das Dachgeschoss als Staffelgeschoss mit einer max. Dachneigung von 6° ausgeführt werden darf.
Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und daher eine kleinere Grundfläche als das darunterliegende Geschoss aufweist.
Ohne Aufnahme dieser Festsetzung könnten daher mehrere Staffelgeschosse übereinander vorgesehen werden, da sich die Zahl der Vollgeschosse nicht ändert, wenn die Grundfläche des Staffelgeschosses höchstens ¾ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.
Definition für Vollgeschosse der Hessischen Bauordnung: „....Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als ¾ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat (Auszug aus § 2 Abs. 5 HBO)." Städtebaulich ist diese Bebauung nicht vertretbar.

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da Reihenhäuser, die mit offener Bauweise möglich sind, nicht in das städtebauliche Konzept passen.

Um den Freiraum der Bauinteressenten und deren Planer nicht einzuschränken, wird die Stellung der Gebäude und Firstrichtung der Dächer nicht verbindlich im Detail festgesetzt.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung wird durch Anschluss an die Straße „Am Loh" im Nordwesten sichergestellt. Die Fläche der geplanten Zufahrt ist in den Abb. 1 und 2 dargestellt. Entlang der Erschließungsstraße wird ein 3 m breiter Grünstreifen festgesetzt, sodass

die Straße nicht direkt entlang der südöstlich angrenzenden Grundstücke verläuft. Es wurde darüber hinaus festgesetzt, dass der Grünstreifen für ein und Ausfahrten unterbrochen werden darf.

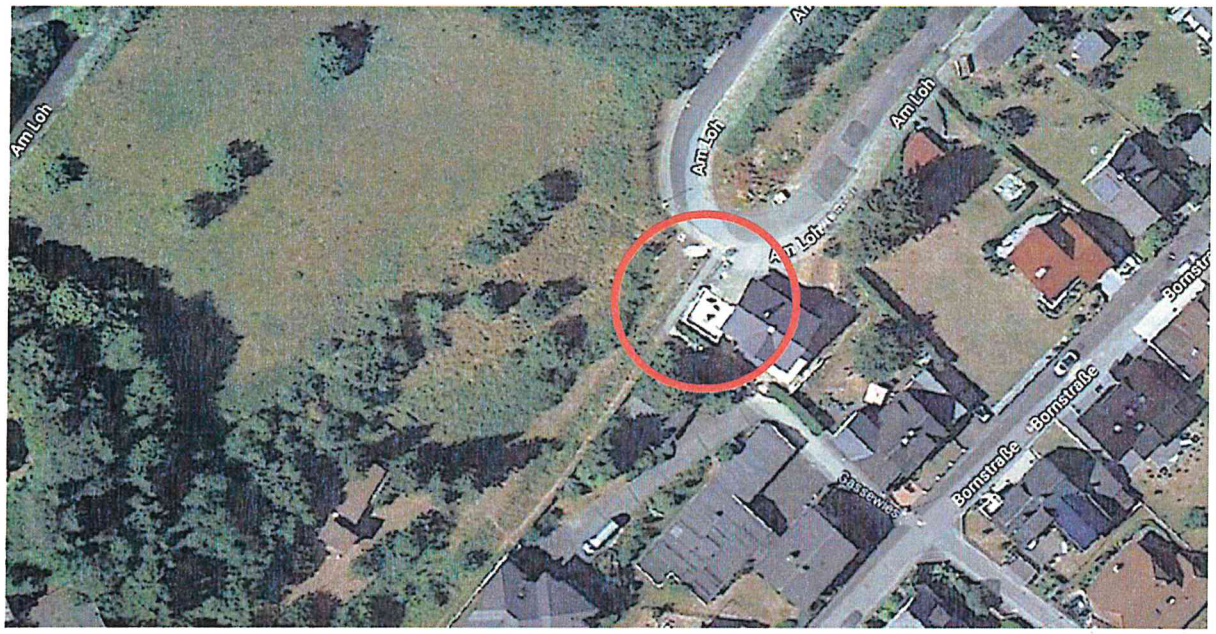

Abb. 1: Darstellung der Anschlussstelle der Erschließungsstraße (verändert nach Google Maps 2020)

Abb. 2: Blick in Richtung Südwesten zur Fläche der geplanten Zufahrt des Neubaugebietes (Ingenieurbüro Zillinger, März 2020)

Durch die geplante Wohnbebauung ist mit keinem wesentlich größeren Verkehrsaufkommen auf der Zufahrtsstraße zu rechnen, da maximal 5 Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können.

Die Straßenbreiten für den fließenden Verkehr sind so sparsam wie möglich angesetzt worden. Da in dem kleinen Wohngebiet mit wenig Verkehr zu rechnen ist, wurde dies bei Wahl der Breite der Straßen beachtet. Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche (Index 1)

ermöglicht grundsätzlich einen Begegnungsverkehr von LKW und PKW bei einem einseitigen Fußweg von 1,25 m Breite. Alternativ könnte auch eine gemischte Verkehrsfläche gewählt werden.

Für den gewählten Wendehammer werden kleinere Flächen benötigt als für den typischen Wendehammer bzw. den Wendekreis. Er ist geeignet für Personenkraftwagen, Lastkraftwagen und 3achsige Müllfahrzeuge und entspricht daher einem Wendekreis mit 10er Radius.
Die Fläche des Wendehammers wurde darüber hinaus größer gewählt, da geplant ist, in diesem Bereich auch Stellplätze anzuordnen.

Zum Erhalt des Straßenbildes sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche, daher in einem Mindestabstand 3 m zur öffentlichen Straße, zulässig.
Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen können, da sie das Straßenbild weniger stark beeinflussen, auch direkt angrenzend angeordnet werden, sie sind daher außerhalb der überbaubaren Flächen uneingeschränkt zulässig.
Im Einmündungsbereich der Anliegerzufahrt in die öffentliche Straße sind die Stellplätze, Carports und Nebenanlagen nicht zulässig, um Sichtbeeinträchtigungen zu vermeiden. Da auf dem Wendehammer voraussichtlich Stellplätze im Bereich privates Grundstück/öffentliche Straße angeordnet und dort keine hohen Geschwindigkeiten erreicht werden, ist hier diese Einschränkung nicht erforderlich. Dies gilt ebenfalls für die Kurvenlagen innerhalb der Anliegerzufahrt, da auf diesem Weg ebenfalls geringe Geschwindigkeiten gefahren werden sollen.

Damit 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.

Damit die direkt südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke der Bornstraße auch weiterhin Zugang über die rückwärtige Grundstücksseite haben (z.B. zum Abtransport von Grünschnitt oder Anlieferung von Brennholz), wurde in diesem Bereich eine Anliegerzufahrt festgesetzt. Diese ist erforderlich, da die Bewohner der Grundstücke an der Bornstraße ihre Grundstücke wegen des sehr steilen Gefälles für o.g. Tätigkeiten teilweise nur rückwärtig bewirtschaften können.

Die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Anliegerzufahrt", die privaten Wege, Zufahrten, Hofflächen und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, s. Kap. 5.2.3.

Um die fußläufige Verbindung bzw. Durchgängigkeit in Richtung Südwesten zu ermöglichen, wurde am südwestlichen westlichen Rand des Geltungsbereiches ein Fußweg festgesetzt.

5.2.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen.
Für die nachrichtentechnische Versorgung und die Versorgung mit Elektrizität sind in den Erschließungsstraßen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.
Die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum erheblich ein. Sie verändert nachteilig das Ortsbild. Auch stellen die Masten zusätzliche Hindernisse, daher Gefahrenpunkte, dar. Es wurde daher eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässt.

Für evtl. erforderliche Versorgungstationen, zum Beispiel Trafostationen und Wärmezentralen, die als Nebenanlagen im gesamten Gebiet zulässig sind, ist festgesetzt, dass sie den gemäß HBO erforderlichen Grenzabstand unterschreiten dürfen. Dadurch wird den Objektplanern größtmögliche Flexibilität ermöglicht und der Flächenbedarf reduziert.

5.2.3 Wasserwirtschaft

Durch die Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise für die Anliegerzufahrt, Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen wird der Oberflächenabfluss verringert, da Niederschlagswasser in den Fugen versickern kann. Eine Versiegelung der Fugen ist nur dann zulässig, wenn das abfließende Wasser auf angrenzenden Flächen versickert wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind noch keine Wasserversorgungsleitungen und Kanäle vorhanden.
Die Wasserversorgungsleitungen werden zur Erschließung des Gebietes erweitert. Der Anschluss erfolgt über die Leitungen in der Straße „Am Loh" nordöstlich des Geltungsbereiches.

Die Abwasserableitung im Neubaugebiet ist durch Anschluss an die vorhandene Ortskanalisation im Mischsystem in der Straße „Am Loh" vorgesehen.
Die Details der Abwasserableitung und daher auch der Nachweis der ausreichenden Leistungsfähigkeit der Kanäle werden erst im Rahmen der Fachplanung erbracht, da die Entwässerung des Gebietes grundsätzlich durch Anschluss an die vorhandene Ortskanalisation möglich ist. Da nur maximal 5 Baugrundstücke entstehen, kann davon ausgegangen werden, dass die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanäle gegeben ist.

Im Rahmen der Fachplanungen ist zu prüfen, wie hoch der Löschwasserbedarf ist. Er ist wegen der geplanten Bauweise und des sehr kleinen Baugebietes grundsätzlich eher gering. Bei Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist auch die Größe der Gefahr der Brandausbreitung zu berücksichtigen, siehe DVWG-Regelwerk W405.
Durch Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz stehen für den Geltungsbereich 65 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung.

Zusätzlich steht Löschwasser durch das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (mehrere mobile Löschwassercontainer, die mit LKW zum Einsatzort transportiert werden) zur Verfügung. Mindestens einer dieser Container steht dauerhaft am Standort der Feuerwehr in Haiger.
Die Löschwasserversorgung kann daher durch Entnahme aus dem Trinkwassernetz, ergänzt durch das Brandschutzkonzept des Lahn-Dill-Kreises sichergestellt werden.

Grundsätzlich ist denkbar, dass bei der Bebauung der Grundstücke Grundwasser aufgeschlossen wird, dessen Ableitung erforderlich ist. In diesem Falle ist dies dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Es wurde festgesetzt, dass nur standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden dürfen.
Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

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 vereinzelten Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

Die im Südwesten des Geltungsbereiches festgesetzte Verkehrsgrünfläche kann aufgrund ihrer Größe und des ungünstigen Zuschnittes nicht sinnvoll bebaut werden und soll daher als Grünfläche entsprechend Bedarf entwickelt werden.
Die Verkehrsgrünflächen dürfen, sofern dies erforderlich sein sollte, für Ein- und Ausfahren unterbrochen werden.

5.4 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 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 vergleichsweise kleinen Geltungsbereiches wurde der Bodenviewer des HLNUG eingesehen. Für den Bereich der ehem. Bahntrasse sowie den nordwestlich davon liegenden Hanges konnten keine Informationen entnommen werden. Für die Flächen des Wohngebietes konnte folgende Informationen entnommen werden:

Bei dem im Geltungsbereich anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreiteten lehmigen Sand.

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

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad bewertet.

Angaben über eine etwaige Bodenerosionsgefahr liegen nicht vor.

Das Schutzgut „Boden" wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches, daher sehr kleinräumig, negativ aus.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen (ehem. Gleisbett, befestigte Wege und tlw. versiegelte Flächen) sind die zusätzlichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, siehe unten, relativ gering. Die Beeinträchtigung wirkt sich daher im Wesentlichen nur auf den heutigen Wiesenflächen 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. Darüber hinaus sind, da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt wird, Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, s. Kap. 6.

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 Fremdzufluss 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.

5.5 Allgemeine Hinweise

Hinweis auf die Lage im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaues zu achten und gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).
Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG)."
Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist das ATV DWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Die geplante Versickerung ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

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

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz

Da der Bebauungsplan nach § 13b 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.

Mit der Novellierung der Kompensationsverordnung wurde erstmals ein schutzgutbezogener Ausgleich für Eingriffe in den „Boden" eingeführt. Demnach sind Eingriffe in den „Boden" und die damit verbundenen Bodenfunktionsverluste bei einer Flächeninanspruchnahme von über einem Hektar auch bodenfunktionsbezogen zu bewerten/bilanzieren und auszugleichen. Der Geltungsbereich ist kleiner als ein Hektar groß. Kompensationsmaßnahmen für den „Boden" sind daher nicht erforderlich. Auch ist zu beachten, dass der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt wird, siehe 1. Satz dieses Kapitels.

Ungeachtet dessen sind in Kap. 5.4 Ausführungen zur Beschaffenheit des anstehenden Bodens und zum Schutz dessen aufgeführt. Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher bei Beachtung dieser Hinweise und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen minimiert.

Vorsorglich und um einen Umweltschaden zu vermeiden, wurde der Geltungsbereich in 2019 ökologisch untersucht und eine Biotoptypenkartierung erstellt, s. Anlage. Neben der Biotoptypenkartierung wurde eine Zufallsbeobachtung und Potenzialeinschätzung der Vorkommen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten vorgenommen. Der Bestand im März 2020 ist darüber hinaus in den Abbildungen 2 bis 4 ersichtlich.

Als Strukturen mit hoher ökologischer Wertigkeit wurde im Wesentlichen lediglich die Saumvegetation im Bereich des ehem. Gleisbettes, sowie der oberhalb liegende steile Hang erfasst. Diese trockenwarmen Standorte stellen besonders für die Schlingnatter und die Zauneidechse geeignete Lebensräume dar.
Zum Schutz der Zauneidechse soll daher gemäß Gutachten das Baufeld auf das Flurstück 420/37 beschränkt werden. Dieser Vorgabe wird weitestgehend entsprochen. Lediglich für die Anlage der Erschließungsstraße muss in den Bereich des ehem. Gleisbettes eingegriffen werden.
Wegen der Betroffenheit dieser beiden Arten wurde im Rahmen der Untersuchungen die Anlage von Reptilienlebensräumen als CEF-Maßnahme empfohlen. Als Ausgleich für den Verlust des Reptilienlebensraumes im Bereich des ehem. Gleisbettes wurde daher der oberhalb liegende Hang über die gesamte Länge des Geltungsbereiches als CEF-Maßnahme für die die Schlingnatter und die Zauneidechse festgesetzt. Die Flächen werden daher als Lebensraum für die Reptilien gesichert und von der ursprünglich geplanten Bebauung ausgenommen.
Damit während der Bauarbeiten keine Reptilien verletzt oder getötet werden, wurde ein Reptilienschutzzaun an der Grenze zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „CEF Maßnahme für Schlingnatter und Zauneidechse" in den Bebauungsplan eingetragen. Der Zaun ist vor Beginn der Bauar-

beiten auf den an ihn angrenzenden Flächen aufzustellen und darf erst nach Beendigung der Bauarbeiten abgebaut werden.
Darüber hinaus sind ebenfalls vor Beginn der Bauarbeiten und nach Errichten des Reptilienschutzzaunes die angrenzenden Bauflächen von einer fachkundigen Person auf potentielle Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie Individuen der Zauneidechse und Schlingnatter zu kontrollieren und gegebenenfalls umzusetzen.

Der Nachweis der Funktionalität der CEF-Maßnahme ist vor Baubeginn nicht erforderlich, da auf dieser Fläche bereits Reptilien nachgewiesen wurden, s. artenschutzrechtliche Einschätzung.
Alle weiteren von der Bebauung betroffenen Flächen verfügen gemäß der Untersuchungen aufgrund der vergleichsweise intensiven Nutzung lediglich über eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit. In den bereits vollständig versiegelten Bereichen (Fußweg im Südwesten und Betonfläche im zentralen Bereich des Baugebietes) hat die Bauleitplanung keine zusätzlichen Auswirkungen.

Abb. 3: Blick in Richtung Südwesten über die Fläche der geplanten Zufahrt zum Neubaugebiet (Ingenieurbüro Zillinger, März 2020)

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölze dienen Brutvögeln potentiell als Lebensraum.
Zum Schutz der Avifauna wurde daher, entsprechend der Hinweise in der artenschutzrechtlichen Einschätzung nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen übernommen, dass die Rodung der innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölze, s. Abb. 3 und 4, sowie die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden darf.
Außerhalb dieses Zeitraumes dürfen diese Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn durch einen sachkundigen Ornithologen ausgeschlossen wurde, dass in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten.

Abb. 4: Blick in Richtung Südwesten über die Fläche der geplanten Zufahrt zum Neubaugebiet (Ingenieurbüro Zillinger, März 2020)

In der artenschutzrechtlichen Einschätzung wird darüber hinaus zum Schutz der Haselmaus auf Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen.
Es handelt sich um den Erhalt der Hecke auf der Böschungsoberkante sowie die Vergrämung der Haselmaus und die Aufhängung von 20 Nistkästen im nördlichen Wald.
In dem Bereich, auf den sich diese Maßnahmen beziehen, werden keine Eingriffe vorgenommen. Die Struktur ist Teil der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „CEF Maßnahme für Schlingnatter und Zauneidechse" und wird daher nicht bebaut. Weitere Maßnahmen zum Schutz der Haselmaus sind daher nicht erforderlich.

Die Baufeldräumung bzw. Fällung/Rückschnitt der Bäume und Sträucher darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, 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.

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen Maßnahmen wurden nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen übernommen.
U.a. ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Das Aufstellungsverfahren kann nach § 13b BauGB unter folgenden Voraussetzungen aufgestellt werden:

1. Der Aufstellungsbeschluss musste bis 31.12.2019 und der Satzungsbeschluss bis 31.12.2021 gefasst sein.
2. Die Größe der maximal zulässigen Grundfläche muss kleiner als 10.000 m² groß sein.
3. Die Aufstellung erfolgt zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für Wohnnutzungen.
4. Der Geltungsbereich muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
5. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter dürfen nicht vorliegen.
6. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen unbeachtlich sein. Dies gilt insbesondere für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstaben a bis d und i:
   a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
   b) die Erhaltungsziel und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
   c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
   d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
   i) die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Zu 1.:
Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst und es kann davon ausgegangen werden, dass der Satzungsbeschluss bis 31.12.2021 gefasst ist.

Zu 2.:
Das Wohngebiet ist rd. 2.730 m² groß.

Die gemäß § 13b BauGB maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m² wird daher (bei weitem) nicht erreicht.

Zu 3.:
Durch Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden. Es wird daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zu 4.:
Der Geltungsbereich grenzt an die bebaute Ortslage an.

Zu 5.:
Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB gibt es bei Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz nicht.
Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Zu 6.:
Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen unbeachtlich sein. Gewerbe- und Industriegebiete sind im näheren städtebaulichen Umfeld nicht vorhanden. Schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kann es daher nicht geben.
Die diesbezüglichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind daher erfüllt.

Vorsorglich und daher rechtlich auf der sicheren Seite liegend, wird eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen. Bei der Überprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen eintreten können, sind gemäß § 13a Abs. 1 BauGB die Kriterien der Anlage 2 des BauGB heranzuziehen:

Ziffer 1.1:
Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung mit Festlegungen, die für die spätere Zulassungsentscheidung bedeutsam sind. Dies gilt insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen.

Ziffer 1.2:
Der Bebauungsplan beeinflusst keine anderen Pläne oder Programme.

Ziffer 1.3:
Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung hinsichtlich umweltbezogener beziehungsweise gesundheitsbezogener Erwägungen/Entwicklungen.
Der Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ökologisch hat er keine wesentliche Bedeutung.
Es ist nicht vorgesehen in diesem Bereich Biotope oder Ähnliches zu entwickeln. Bezüglich der Gesundheit hat er ebenfalls keine Funktion, da zum Beispiel Kaltluftabflussbahnen nicht betroffen sind.

Ziffer 1.4:
Es wird auf Ziffer 1.3 verwiesen.
Es müssen keine Gehölze oder andere Biotope zerstört werden. Durch textliche Festsetzungen ist sichergestellt, dass eine gute Durchgrünung des Wohngebietes vorgenommen wird.

Ziffer 1.5:
Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Ziffer 2:
Es gibt offensichtlich keine wesentlichen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Risiken für die Umwelt bzw. der menschlichen Gesundheit sind ebenfalls nicht zu erwarten, da ein Wohngebiet vorgesehen ist.

Die Fläche des Geltungsbereiches hat keine Auswirkungen auf besondere natürliche Merkmale und des kulturellen Erbes. Die geplante Bodennutzung ist ebenfalls unproblematisch und Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerte werden nicht überschritten.
Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.
Außerdem sind keine Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, tangiert und es handelt sich um kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.
Auswirkungen auf in amtlichen Listen und Karten eingetragene Denkmäler bestehen ebenfalls nicht.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes gehen offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich. Sie befinden sich in Stadtbesitz. Eine Neuordnung der Grundstücke ist erforderlich und geplant.

9. Rechtliches Verfahren

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

19.05.2021

.....
(Bürgermeister)

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