

Bauleitplanung

Stadt Haiger

**Bebauungsplan
„Ehemalige Baustoffhandlung
Burgstraße“
Stadtteil 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	Altstandorte	4
4.2	Bodenschutz	5
5.	Planung	7
5.1	Städtebau	7
5.2	Erschließung	9
5.2.1	Verkehr	9
5.2.2	Energie	9
5.2.3	Wasserwirtschaft	9
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	9
5.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise	10
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz	10
7.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB	11
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	11
9.	Rechtliches Verfahren	11

1. Veranlassung

Auf den in der Vergangenheit von einem Baustoffhandel genutzten Flächen sollen die vorhandenen leer stehenden Gebäude abgerissen und die dadurch frei werdenden Flächen mit Wohngebäuden bebaut werden.

Unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Kernstadt Haiger wird, entsprechend der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, ein Mischgebiet ausgewiesen, so dass auch eine gewerbliche Nutzung (z. B. durch Dienstleistungen) möglich bleibt.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als gemischte Bauflächen festgesetzt. Dies entspricht auch wegen der vorhandenen Durchmischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung der aktuellen Situation. Da angrenzend die erforderliche Durchmischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung vorliegt, ist die Festsetzung eines Mischgebietes beabsichtigt, obwohl derzeit innerhalb des Geltungsbereiches nur Wohngebäude projektiert sind.

Das Bauleitplanverfahren dient der Revitalisierung und der Nachverdichtung im Innenbereich und wird daher nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen zentral in der Kernstadt Haiger und werden von folgenden wesentlichen Nutzungen abgegrenzt:

- Im Nordwesten: Bebaute Grundstücke (Aubachstraße Nr. 3 und Burgstraße Nr. 13), dahinter verläuft die Aubachstraße
- Im Nordosten: Bebaute Grundstücke an der Burgstraße und Johann-Textor-Straße
- Im Süden: Bahntrasse

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich wird darüber hinaus von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. In diesen Gebieten sollen grundsätzlich die Kalt- und Frischluftentstehung und der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert werden. Sie sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden und der Ausstoß lufthygienisch belastender Stoffe soll vermieden werden [Regionalplan Mittelhessen 2010, S. 81].

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches inmitten des Ortskerns von Haiger sowie der bereits vorhandenen intensiven Bebauung innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich haben die Flächen keine Funktion für die Kaltluftentstehung. Die Frischluftentstehung bzw. deren

Transport ist in diesem Bereich durch die Bebauung und den bestehenden Bahndamm nicht vorhanden und kann auch nicht hergestellt werden.

Da der Geltungsbereich bereits vollständig versiegelt ist, kommt es durch die Revitalisierung zu keinen zusätzlichen negativen klimatischen Auswirkungen.

Durch die zulässigen Nutzungen kommt es darüber hinaus zu keinem Ausstoß lufthygienisch belastender Stoffe.

Das Vorhaben hat daher keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die mit dem Vorbehaltsgebiet verbundenen Grundsätze.

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

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

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

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

Der Bebauungsplan wird 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 die Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die bei der öffentlichen Auslegung eingegangenen 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 Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flächen eines stillgelegten Baustoffhandels. Mit Chemikalien oder anderen Boden belastenden Stoffen wurde auf den Flächen nicht umgegangen. Es besteht daher keine Gefahr für den Menschen und seine Gesundheit.

Aus Vorsorgegründen sollte dennoch bei Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund auf denkbare Unregelmäßigkeiten (auffälliger Geruch, Verfärbung des Bodens usw.) geachtet werden. Bei Hinweisen auf solche Unregelmäßigkeiten ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, Abteilung Altlasten) einzuschalten.

Dies ist daher erforderlich, wenn im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes Beeinträchtigungen der Bodenfunktion vorliegen; daher Beeinträchtigungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4.2 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.

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

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er darüber hinaus vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung.

Aufgrund der bereits völlig versiegelten Böden hat der Boden bereits vollständig die o.g. Funktionen verloren. Durch die geplanten Nutzungen gibt es daher keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt. Im Gegenteil wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl langfristig eine Verbesserung der Situation vor Ort erreicht.

Ein wesentlicher funktionaler Ausgleich der Bodenfunktionen ist z.B. durch den teilweisen oder vollständigen Rückbau von bereits versiegelten Flächen, die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, die Überdeckung baulicher Anlagen im Boden oder Bodenlockerungen möglich.

In Anhang 4 der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ werden weitere Maßnahmen zur Kompensation des Schutzgutes Boden aufgezeigt. Geeignete Flächen für o.g. Maßnahmen gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen nicht verbindlich festgesetzt werden.

Die vorliegende Planung dient jedoch als Reaktivierung einer innerstädtischen bereits versiegelten, ehemaligen Gewerbefläche dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Durch die Planung wird ein Flächenverbrauch im Außenbereich auf bisher noch nicht baulich genutzten Flächen zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung vermieden.

Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur werden keine Neuversiegelungen (z. B. für Verkehrsflächen) erforderlich.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Trotz der bereits vollständig versiegelten Böden wurde die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ eingesehen und geeignete den „Boden“ schützende Hinweise aufgenommen:

- 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 nassem, 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 enthält.
- Im Rahmen 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

Da der Geltungsbereich bereits vollständig versiegelt ist, wird die örtliche Situation bezüglich des Bodens bei Revitalisierung verbessert, da gemäß Baunutzungsverordnung mindestens 20 % unbefestigt bleiben muss.

5. Planung

5.1 Städtebau

Im Geltungsbereich wird ein „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind aus städtebaulichen Gründen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Hauptnutzung des durch § 6 BauNVO vorgeformten Gebietstyps bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt. Das Verbot von Vergnügungsstätten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da typische Vergnügungsstätten wegen ihres Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren Standortanforderungen der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Gebiete in der Regel nicht entsprechen.

Zu den Vergnügungsstätten sind gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten Gewinn bringenden Freizeit - und/oder Unterhaltung widmen.“

Nach dem oben genannten Kommentar lassen sich unter den städtebaulichen Betriebstypus „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen drei Gruppen von ganz unterschiedlicher Vergnüungsweise einordnen:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars mit unterschiedlichen Darbietungen), Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit erotischem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen

Kleine Tanzcafés oder -bars sind städtebaulich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen. Dies gilt auch für Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke, zum Beispiel: Theater jeglicher Art, Kleinkunstabühnen und Kinos sowie Jahrmärkte und Weihnachtsmärkte.

Spielautomaten, Billardtische oder Ähnliches sind in Gaststätten ebenfalls zulässig, wenn der Gaststättencharakter vorherrschend ist.

Die vorhandene Bebauung grenzt, wie auf den Nachbargrundstücken, bis an die Straßenparzellen heran. Auch ist Grenzbebauung vorhanden.

Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend festgesetzt und lassen daher unter Würdigung der Grundflächenzahl von 0,6 eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu, die auch wegen der Lage des Gebietes gewünscht ist.

Aus diesem Grunde und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde auch die mindestens 2- jedoch maximal 3-geschossige Bauweise festgesetzt, die sich gut in das städtebauliche Umfeld fügt.

Aus gestalterischen Gründen und zur optischen Auflockerung sind bei Grenzbebauung entlang der Burgstraße Fassadengliedernde Maßnahmen vorzusehen.

Aus städtebaulichen Gründen muss eine bestimmte Dachform nicht vorgegeben werden. Es sind daher alle Dachformen zulässig.

Da der Geltungsbereich an ein Bahngrundstück angrenzt, sind einige Schutzmaßnahmen zu beachten, siehe Kapitel 5.4 und weitere nachrichtliche Hinweise in den textlichen Festsetzungen

Mit übermäßigem Bahnlärm ist im Geltungsbereich, wie auch auf den angrenzenden Grundstücken, nicht zu rechnen. Da die Bahnstrecke topographisch oberhalb der Grundstücke des Geltungsbereiches verläuft, sind wesentliche Schallimmissionen, ausgehend von der Bahn, nicht zu erwarten.

Darüber hinaus fahren die Elektrozüge lediglich im 30 Minuten Takt. Wegen des nahe gelegenen Bahnhofs fahren sie mit verminderter Geschwindigkeit.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die bereits vorhandene Burgstraße sichergestellt. Da eine Änderung der Erschließung nicht vorgesehen ist, werden die Straßen nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Da der Geltungsbereich in der Vergangenheit als Baustoffhandel genutzt wurde, wird der Anliegerverkehr in Zukunft wesentlich geringer sein.

5.2.2 Energie

Die nachrichtentechnische Versorgung und die Versorgung mit Elektrizität sind im Geltungsbereich bereits gesichert.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

5.2.3 Wasserwirtschaft

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind vorhanden. Änderungen ergeben sich durch den Bebauungsplan nicht.

Im Rahmen der Fachplanungen ist zu prüfen, wie hoch der Löschwasserbedarf ist. Er ist abhängig von der geplanten Bauweise und der Größe der Gefahr der Brandausbreitung, siehe DVWG-Regelwerk W405.

Die Löschwasserversorgung kann durch Entnahme aus dem Trinkwassernetz, ergänzt durch das Brandschutzkonzept des Lahn-Dill-Kreises sichergestellt werden.

Durch das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises stehen mehrere mobile Löschwassercontainer, die mit LKW zum Einsatzort transportiert werden, zur Verfügung. Mindestens einer dieser Container steht dauerhaft am Standort der Feuerwehr in Haiger.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Es wurde festgesetzt, dass nur Laubgehölze gepflanzt werden dürfen.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen 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.

Gehölzpflanzungen im Bereich der südlich verlaufenden Bahnanlage dürfen darüber hinaus nur unter Berücksichtigung der Mindestpflanzabstände gemäß der Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ der Deutschen Bahn vorgenommen werden.

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

Durch die entlang des westlichen Geltungsbereichsrandes verlaufende Bahntrasse kann es durch den Eisenbahnbetrieb und die Instandhaltung sowie Erneuerung der Bahnanlagen zu Immissionen, insbesondere Schall, Erschütterungen, Abgase und Funkenflug kommen. Ergänzend siehe Kap. 5.1.

Es wird nachrichtlich auf einen im Geltungsbereich vorhandenen Altstandort (Baustoffhandel) hingewiesen.

Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material anfällt, ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, Abteilung Altlasten, zu informieren. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß entsorgt werden.

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es muss daher grundsätzlich mit Kampfmitteln gerechnet werden.

Eine systematische Untersuchung ist erforderlich. Der Umfang ist im Rahmen der Fachplanung vorzulegen. Hierbei ist beachtlich, welche Gebäude bereits vor dem Krieg standen. Dies ist zum Beispiel beim Hauptgebäude der Fall.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium sollte daher der Untersuchungsaufwand vor Beginn der Maßnahme abgestimmt werden.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Hessische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Nachrichtlich wurden einige Hinweise aufgenommen:

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

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

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreisausschusses 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 § 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.

Der Planbereich ist durch die vorhandenen Nutzungen bereits vollständig anthropogen verändert. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gehölze.

Durch die Realisierung der Planung wird sichergestellt, dass gemäß Baunutzungsverordnung mindestens 20 % des Geltungsbereiches unbefestigt bleiben. Es findet daher sogar eine Entsiegelung statt.

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich ist von allen Seiten von Bebauung umgeben. Das Bauleitplanverfahren dient der Nachverdichtung im Innenbereich mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Verfahren wird daher nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich ist 2.040 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.

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

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

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Rechtliches Verfahren

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

29.09.2021

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

