Stadt Haiger

Bebauungsplan „Zwischen Haiger und Allendorf“

Gemarkung Haiger

B E G R Ü N D U N G

mit integriertem

UMWELTBERICHT

Exemplar für die öffentliche Auslegung
vom 05. Mai 2025 bis 13. Juni 2025

Entwurf

April 2025

Bearbeitung: Dipl.-Ing. U. Jülich
Dipl.-Ing. S. Oberheidt

PlanungsbüroKoch
www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A

Seite

1. Geltungsbereich ... 3

2. Bestand ... 3

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ... 4

4. Planungsrechtliche Grundlagen ... 6
   4.1 Regionalplan ... 6
   4.2 Flächennutzungsplan ... 7
   4.3 Verbindliche Bauleitplanung ... 8
   4.4 Informelle Planung ... 8
   4.5 Landschaftsplanung ... 8
   4.6 Schutzgebiete ... 8
   4.7 Immissionsschutz ... 9
   4.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 9
   4.9 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung ... 10

5. Planverfahren ... 11
   5.1 Verfahrensstand ... 11

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen ... 11
   6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 11
   6.2 Festsetzungen nach Landesrecht ... 13

7. Naturschutz und Landschaftspflege ... 14

8. Erschließung ... 17
   8.1 Verkehr ... 17
   8.2 Ver- und Entsorgung ... 18

9. Flächenbilanz und Bodenordnung ... 20

Anhang: Untersuchung der Standortalternativen

Teil B: Umweltbericht

1. Geltungsbereich

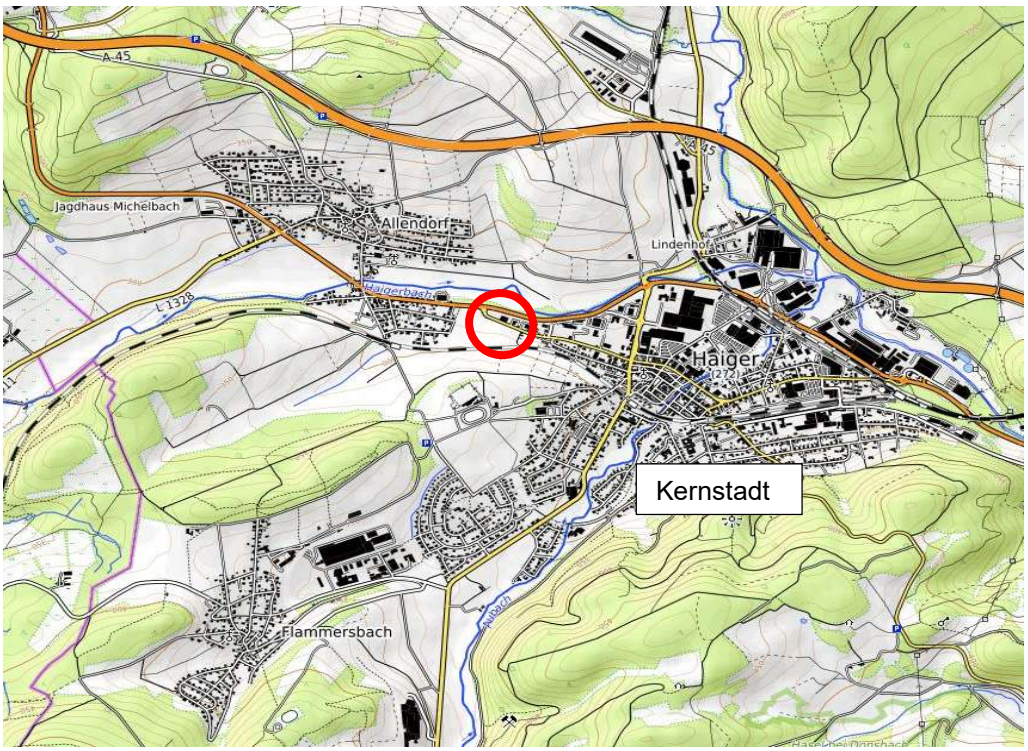
Der Bebauungsplan „Zwischen Haiger und Allendorf“ umfasst zwei Geltungsbereiche. Die Geltungsbereiche befinden sich östlich der Ortslage von Allendorf und am westlichen Rand der bebauten Ortslage von Haiger. Der südliche Geltungsbereich schließt im Süden an die nördliche Seite der Eisenbahnstrecke 2651 Köln Messe/Deutz - Gießen an und wird im Norden von der Allendorfer Straße und ihrer Bebauung begrenzt. Der kleinere nördliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 113/1. Er grenzt östlich an vorhandene Bebauung an und wird nördlich von der B 277 bzw. südlich und westlich von der Allendorfer Straße umfasst.

Die Geltungsbereiche umfassen in der Gemarkung Haiger, Flur 1, die Flurstücke 15/3, 99/1, 18/1, 19/1, 20/1, 23/1, 25/1, 100 tlw., 53 – 61, 102, 46-52, 101, 98/7, Flur 6, das Flurstück 113/1 (RRB) sowie das Flurstück 162/5 tlw. (Allendorfer Straße). Sie umfassen eine Größe von ca. 29.500 m².

2. Bestand

Der südliche Teil des Plangebiets ist bis auf eine Laube in einem ehemaligen Hausgarten unbebaut. Es umfasst überwiegend extensiv genutzte Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) und sonstige extensiv genutzte Mähwiesen sowie erhaltenswerte Feldgehölze im südöstlichen Bereich. Das Gelände fällt leicht in nördliche Richtung zur Allendorfer Straße. In südlicher Richtung grenzt der Bahndamm an das Plangebiet. Am östlichen Rand des Plangebietes ist ein Wirtschaftsweg (Flurst. 98/7) vorhanden, der über eine Bedarfsbahnschranke für die Bewirtschaftung der südlich der Bahnstrecke gelegenen Grundstücke erforderlich ist. Innerhalb der Wegeparzelle verläuft am westlichen Wegesrand ein temporär wasserführender Wegeseitengraben, der zur Entwässerung des Bahndamms dient. Auf den nördlich der Allendorfer Straße vorhandenen Grundstücken befindet sich überwiegend gemischte Bebauung. Östlich befindet sich ein Wohngrundstück. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend Lebensraumtyp (LRT)-Wiesenflächen.

Der nördliche Teil des Plangebietes, auf dem ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen werden soll, ist ebenfalls unbebaut und stellt sich als intensiv genutzte Wirtschaftswiese dar.



3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im Plangebiet einen Feuerwehrstützpunkt errichten zu können. Geplant sind unter anderem die Errichtung eines Übungs- und Wartungszentrums für alle Ortsteile, einer Atemschutzstrecke, die auch benachbarten Kommunen zur Verfügung gestellt werden soll, die Errichtung von Fahrzeughallen und Geräteräumen, Lager, Sozial-, Schulungs-, Seminar- und Übungsräumen sowie Übungs- und Stellplätzen. Für die Zukunftsfähigkeit des Standortes soll ein Erweiterungsspielraum in der Planung berücksichtigt werden. Zusätzlich zum Feuerwehrstützpunkt soll auch die Nutzung durch ergänzende Rettungsdienste (z. B. Technisches Hilfswerk, Deutsches Rotes Kreuz, Katastrophenschutz) ermöglicht werden.

Die Planung dient daher über die Kernstadt Haiger hinaus, u.a. den Stadtteilen der Stadt Haiger und dem Gewerbegebiet „Kalteiche", dem Lahn-Dill-Kreis und einem von der Feuerwehr Haiger betreuten Autobahnabschnitt der BAB 45.

Es soll ein zukunftsfähiges, verkehrsgünstig gelegenes Zentrum für den Brand- und Katastrophenschutz, ein Sonstiges Sondergebiet „Büronutzung" und ein Regenrückhaltebecken entstehen.

Der vorhandene Feuerwehrstandort Kreuzgasse/Lohwiese (Lageplan Fläche 1) mit einer Größe von ca. 6.520 m² kann nicht erweitert werden. Er bietet keine Möglichkeiten für Übungen mit tragbaren Leitern, Kraftdrehleitern und keinen Übungsturm. Für die jährlich vorgeschriebene Pumpenprüfung steht kein Pumpenprüfstand zur Verfügung. Der vorhandene Umkleideraum ist am Limit. Die Damenumkleiden sind weit von der Fahrzeughalle entfernt, so dass lange Wege entstehen. Fahrzeuge können derzeit nicht einsatztaktisch zusammengehörend in der Fahrzeughalle aufgestellt werden, sodass auch in diesem Bereich unnötig lange Laufwege und damit Zeitverluste entstehen. Ein Um- und Anbau am derzeitigen Standort würde aufgrund der beengten Platzverhältnisse zur gegenseitigen Behinderung der ausrückenden Fahrzeuge und Kreuzungsverkehr durch Rangieren auf dem Hof führen. Darüber hinaus soll der Feuerwehrstützpunkt durch die Ansiedlung einer Rettungswache u.a. auch für Einsätze auf der Autobahn sowie ein Katastrophenschutzlager des Lahn-Dill-Kreises sinnvoll ergänzt werden. Für die Verlagerung wird entsprechend den derzeitigen Anforderungen eine Fläche von ca. 20.000 m² benötigt.

Da der vorhandene Feuerwehrstandort nicht erweiterbar ist, wurden weitere zehn Standorte nach den folgenden Kriterien untersucht:

- Hilfsfrist (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) § 3 Abs. 2, FwOV § 4 Abs. 3, ermittelt nach den gesetzlichen Vorgaben zur Erstellung des Bedarfs- und Entwicklungsplanes für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe der Stadt Haiger),
- Mindestgröße 16.000 m² (ermittelt nach DIN und Funktionalität, optimal zusätzlich ca. 5.000 m² als Erweiterungsfläche für einen zukunftsfähigen Standort),
- Verfügbarkeit (Eigentumsverhältnis, Verkaufsbereitschaft, Ausweisung im FNP, Festsetzung im B-Plan, innenstadtrelevante Funktion, Funktionalität)

Die Ergebnisse der Prüfung sind jeweils in einem Lageplan dargestellt (siehe Anhang).

Als Alternativstandort wurde der Paradeplatz in der Innenstadt (Kühlhausstraße – Lageplan Fläche 2) als größere städtische Fläche (ca. 10.500 m²) geprüft. Für die Unterbringung der geplanten Nutzungen ist der Flächenzuschnitt ungünstig und die Größe zu gering. Mit der Inanspruchnahme dieser Fläche würde ein Park- und Veranstaltungsplatz, der für die Innenstadt von zentraler Bedeutung ist, entfallen.

Als weitere städtische Fläche wurde der Bereich „Am Kiß" (Lageplan Fläche Nr. 3) am Ortsausgang Richtung Sechshelden mit einer Größe von ca. 26.000 m² geprüft. Diese Fläche würde zu größeren Anfahrtsstrecken zum Feuerwehrstützpunkt für die Einsatzkräfte führen, so dass die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist gefährdet wäre. Darüber hinaus bestehen für diesen Bereich Planungen mit der Bahn, für barrierefreie Zugänge zu den Bahngleisen, eine Unterführung, einen Park+Ride-Bereich sowie Planungen

für die Neuanlage eines Zentralen Omnibus-Bereiches (ZOB), die nur in diesem Bereich sinnvoll umsetzbar sind.

Als weitere Alternative wurde im Bereich der Hansastraße (Lageplan Fläche Nr. 4) eine teilweise unbebaute Teilfläche eines Firmengeländes mit einer Größe von ca. 30.000 m² angefragt. Nach Auskunft der Firma steht die Fläche jedoch nicht zur Verfügung.

Bei den Flächen in den Bereichen „Am St. Nickel" mit einer Größe von ca. 26.000 m² (Lageplan Fläche Nr. 5), „Auf der Linde" mit einer Größe von ca. 22.000 m² (Lageplan Fläche Nr. 6), „Hachelbach" mit einer Größe von ca. 18.000 m² (Lageplan Fläche Nr. 7), „Schmidthütte" mit einer Größe von ca. 16.000 m² (Lageplan Fläche Nr. 8), „Steinchen" mit einer Größe von ca. 13.000 m² (Lageplan Fläche Nr. 9) und „Hohleichenhain" mit einer Größe von ca. 6.750 m² (Lageplan Fläche Nr. 10) kann die Hilfsfrist nicht eingehalten werden. Zudem handelt es sich um Privatflächen, die nicht zur Verfügung stehen.

Weitere Standortalternativen in der erforderlichen Größenordnung sind in der Kernstadt von Haiger nicht vorhanden.

Insgesamt erfüllen sechs der untersuchten Flächen die Größenanforderung von mindestens 16.000 m².

Das Hessischem Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) erfordert, dass innerhalb von zehn Minuten nach der Alarmierung wirksame Hilfe entsprechend eingeleitet wird. Nur die drei Flächen (Allendorfer Str., Kühlhausstraße, Kreuzgasse/Lohwiese) bieten die Möglichkeit, die gebotene Hilfsfrist einzuhalten.

Im Ergebnis der Prüfung von Standortalternativen ist die Fläche „Allendorfer Straße" zwischen Haiger und Allendorf (Lageplan Fläche Nr. 11) die einzige Fläche, die über eine ausreichende Größe verfügt, die Einhaltung der Hilfsfrist ermöglicht und sich überwiegend bereits in städtischem Besitz befindet. Der Standort erfüllt damit alle Standortkriterien. Er bietet gute Ausgangsbedingungen, um alle Funktionen optimal anzuordnen sowie an die neuesten Richtlinien und Vorgaben anzupassen. Der Standort ist verkehrstechnisch sowohl für die Anfahrt der Einsatzkräfte als auch für den Einsatz selbst günstig gelegen, da durch die Lage zwischen Haiger und Allendorf in unmittelbarer Nähe zur B 277 für die Kernstadt und den Stadtteil Allendorf die Erreichbarkeit der Einsatzgebiete innerhalb der Hilfsfristen gewährleistet werden kann. Durch den Neubau kann der Altstandort bis zur Fertigstellung ungehindert weiter genutzt werden.

Für die Inanspruchnahme des Plangebietes liegen insbesondere zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses durch den dringend benötigten neuen Standort für den Brand- und Katastrophenschutz vor, weil der vorhandene Standort nicht ausreichend erweiterbar ist, keine weiteren Standortalternativen vorhanden sind und damit eine akute Gefährdung des Brandschutzes und der Notfallversorgung einher gehen kann. Aber auch die Sicherstellung Notfallversorgung sind vorrangige Gründe des öffentlichen Interesses.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich fast vollständig in städtischem Besitz. Lediglich das für die Planung benötigte am Ortsrand gelegene Flurstück 25/1 konnte nicht erworben werden. Der Eigentümer war jedoch tauschbereit, sofern ihm die Möglichkeit zur Errichtung eines Bürogebäudes inklusive Küchenstudio und Lagerflächen im weiteren Plangebiet ermöglicht wird. Erwägungen zur sinnvollen Nutzung und Ausgestaltung der Gebäudeanordnung und inneren Erschließung des Feuerwehrstandortes haben ergeben, dass dieses Grundstück nun als „Fläche für den Gemeinbedarf: Brand- und Katastrophenschutz" ausgewiesen werden soll. Da nach aktueller Prüfung im Gebiet der Stadt Haiger keine geeigneten Grundstücke für die beabsichtigte Nutzung als Bürogebäude mit Küchenstudio (Sonstige Sondergebiete: Büronutzung) zur Verfügung stehen, soll die Ausweisung dieser vom Umfang her untergeordneten Fläche angrenzend an die „Fläche für den Gemeinbedarf: Brand- und Katastrophenschutz" erfolgen. Der tauschwillige Grundstückseigentümer betreibt ein Unternehmen für Wasser- und

Brandschadensanierung und möchte aufgrund der sehr guten Auftragslage expandieren. Da sich Wasserschäden oft in Küchen ereignen, existiert inzwischen ebenfalls ein Küchenstudio als weiteres Unternehmen. Darüber hinaus ist für die zeitgemäße Kundenbindung und Akquise von Neukunden des Küchenstudios die Durchführung von kleineren gastronomischen Veranstaltungen, wie z. B. Kochevents, vorgesehen.

Dementsprechend sollen auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in der Nähe der B 277 mit der Ausweisung eines Sondergebiets für „Büronutzung" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Büro-Gebäudes und Lagerflächen geschaffen werden. Zusätzlich soll auch ein Küchenstudio ermöglicht werden. Im Bereich dieses Küchenstudios soll aber auch die Durchführung von nutzungsbezogenen kleineren gastronomischen Events, wie z. B. Kochvorführungen, und auf max. 10 % der Fläche des Küchenstudios der Verkauf von Artikeln aus der innenstadtrelevanten Sortimentsgruppe Geschenke/ Glas/Porzellan/Keramik und Hausrat zulässig sein. Außerdem soll die Wohnnutzung für Beschäftigte der im Gebiet ansässigen Unternehmen zulässig sein.

Aufgrund des nördlich gelegenen Mischgebiets soll das Sondergebiet hinsichtlich der Lärmimmissionen eingeschränkt werden.

Das geplante Regenrückhaltebecken soll eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in die Regenwasserleitung bzw. in den Haigerbach gewährleisten.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen (RP GIEßEN 2010) wird das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Planung" (5.2-3) dargestellt. Südlich grenzt eine bestehende eine Schienenverkehr-Regional-, -Nahverkehrsstrecke (7.1.1-1, 7.1.1-2, 7.1.1-5) an das Plangebiet. Es liegt zwischen zwei bestehenden Haltepunkten im Regional- bzw. Nahverkehr (7.1.1-1, 7.1.1-2).

Östlich und westlich grenzen „Vorranggebiet Siedlung Planung" (5.2-3) bzw. nordöstlich „Vorranggebiet Siedlung Planung" (5.2-3) und „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand" (5.3-1) an das Plangebiet.

Das gesamte Plangebiet wird überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion (6.1.3-1).

Im Teilregionalplan Energie Mittelhessen (RP GIEßEN 2021) erfolgt im Bereich des Plangebiets keine Darstellung.

Die geplanten Ausweisungen von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Brand- und Katastrophenschutz und Sonstiges Sondergebiet für Büronutzung stimmen somit mit den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 überein.

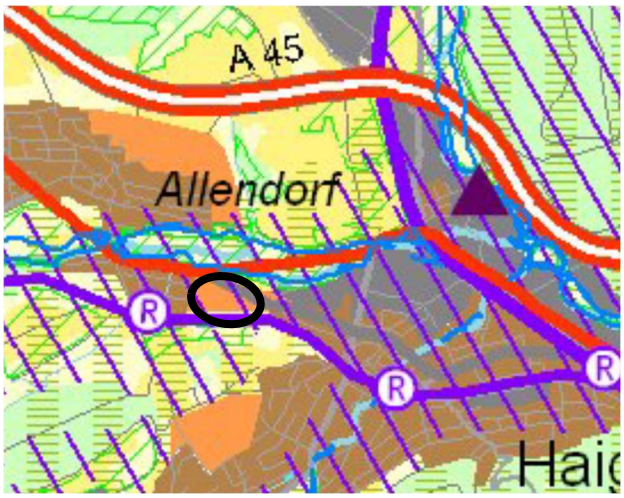


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010, unmaßstäblich

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haiger als Gemischte Baufläche – Planung- sowie im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens – landwirtschaftliche Fläche und geplante Verkehrsfläche - dargestellt (Abb. 2).

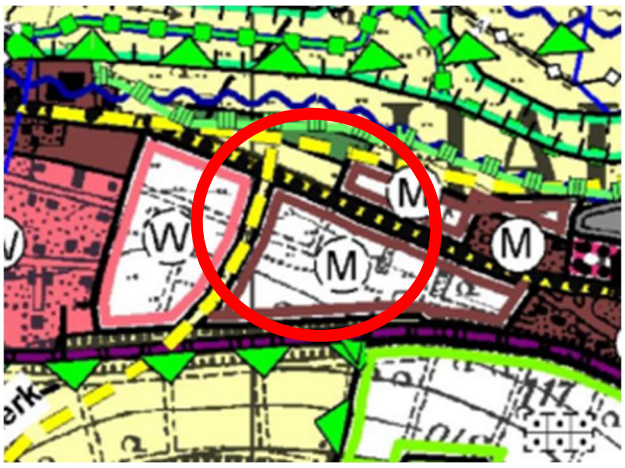


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haiger, unmaßstäblich

Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf sowie die nordwestliche Sonderbaufläche liegen zwischen Allendorfer Straße im Norden und Bahnstrecke im Süden.

Westlich sind eine geplante Umgehungsstraße und geplante Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich und östlich ist jeweils geplante Gemischte Baufläche dargestellt.

Die geplanten Flächenausweisungen stimmen folglich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Der Flächennutzungsplan wird daher in einem zum Bebauungsplan parallelen Verfahren geändert und die Fläche entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf (Brand- und Katastrophenschutz) und Sonderbaufläche Büronutzung) sowie Fläche für die Regelung des Wasserabflusses dargestellt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Für das Plangebiet liegt bisher keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.4 Informelle Planung

Es liegen bisher keine informellen Planungen vor.

4.5 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Haiger (CONSULTING-TEAM MITTE 2006-2) kennzeichnet das Plangebiet in der Realnutzung als „Grünland, überwiegend extensiv genutzt". Zusätzlich befindet sich auf der Fläche ein kleiner Teilbereich „Garten/Freizeitgrundstück". Außerdem sind am östlichen Rand Nadelbäume eingezeichnet.

In der Entwicklungskarte wird das Plangebiet hinsichtlich einer absehbaren Nutzungsänderung als „Siedlungsbereich, Zuwachs lt. RPl 2001" und bzgl. der Planung lt. rechtswirksamen FNP als „Siedlungsfläche" dargestellt.

4.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten, wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG). Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder Natura- 2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Lahn-Dill-Bergland" (HMLU 2025).

Rund 100 m nördlich des Plangebietes, jenseits der vorhandenen Bebauung und des Verlaufs der B 277, erstrecken sich die Flächen des insgesamt rund 94 ha umfassenden FFH-Gebietes „Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen" (5215-306) (HMLU 2025).

Unmittelbar angrenzend an die nördlichen Teilfläche des Plangebietes, ab dem Verlaufs der B 277, erstrecken sich die Flächen des mit Verordnung vom 6. Dezember 1996 festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill" (Gebiets-Nr. 2531018; StAnz. vom 23. Dezember 1996, S. 4327).

Aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebiet sowie der dazwischen gelegenen baulichen und verkehrlichen Nutzungen können erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks des FFH-Gebietes durch das Plangebiet auch ohne FFH-VP ausgeschlossen werden.

Laut Natureg-Viewer (HMLU 2024) wurden als gesetzlich geschützte Biotope Teilflächen im Nordwesten des Plangebietes im Rahmen der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK ab 2014) als „Magere Flachland-Mähwiese (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba offici) nalis*)" (Objektnummer: KG_2002_1_2001) erfasst. Östlich außerhalb des Plangebietes werden zudem Streuobstwiesenbestände dargestellt, die im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung (HB 1992-2006) erfasst wurden.

Im Plangebiet befinden sich Lebensraumtypen (LRT) nach FFH-Richtlinie.

Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb von wasserrechtlich festgesetzten Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten (HLNUG 2024-2, 2024-5). Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Haigerbach, der in einer Entfernung von über 150 m nördlich des Plangebietes verläuft. Demnach ist auch kein Gewässerrandstreifen von der Planung betroffen.

4.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch seine Lage an der Bahnstrecke im Süden und in der Nähe der Bundesstraße 277 im Norden lärmtechnisch von einer Vorbelastung geprägt.

Durch die Planung wird ein etwas höheres Verkehrsaufkommen generiert. Für den Bereich des Sondergebietes, in dem Büronutzung und eingeschränkte Nutzungen als Küchenstudio mit Verkauf und Gastronomie geplant sind, entsteht Mitarbeiter-, Kunden- und Lieferverkehr. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für Brand- und Katastrophenschutz entsteht das höhere Verkehrsaufkommen vor allem durch die Einsatzfahrten und das Personal.

Östlich und nordöstlich befinden sich vorhandene Mischgebietsflächen. Die Vorbelastung ist daher in diesen Bereichen durch Publikums- und Regional-Bahnverkehr bereits gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass der durch die geplante Fläche für Gemeinbedarf zusätzlich entstehende Verkehr keinen Lärm außerhalb der zulässigen Grenzwerte und des bereits vorhandenen Lärms verursacht. Es wird ebenfalls davon ausgegangen, dass auch durch den Bahnverkehr die zulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden. Nach Möglichkeit sollten die lärmerzeugenden Bereiche zusammengefasst werden.

Das geplante Sondergebiet wird entsprechend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm in Nachbarschaft zur im FNP westlich dargestellten geplanten Wohnbaufläche dahingehend eingeschränkt, dass nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden dürfen, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Damit ist im Sondergebiet eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tags max. 60 dB(A) bzw. nachts max.45 dB(A) nicht zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehe Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektronische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.) zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die durch den Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Insgesamt wird jedoch davon ausgegangen, dass keine Vorkehrungen für den Bereich Immissionsschutz getroffen werden müssen.

4.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Kunstdenkmäler vorhanden bzw. bekannt. In der Nähe zum Geltungsbereich ist ein Bodendenkmal bekannt, dass jedoch aufgrund der Entfernung und der Art des Bodenfundes die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.9 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung, Bodenschutz und Bergbau

Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten
Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Kampfmittelvorbelastung
Die Auswertung der vorliegenden Kriegsluftbilder hat zwar ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet, es besteht jedoch kein begründeter Verdacht, dass auf der Fläche mit Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Vorsorgender Bodenschutz
Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden separiert und – soweit möglich – im Geltungsbereich verwertet. Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abgefahren. Diese Bodenschutzmaßnahmen finden als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Des Weiteren wird auf § 202 BauGB hingewiesen, nach dem Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.

Zum Bodenschutz wird auch auf die Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen:
„Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende“
(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Nachsorgender Bodenschutz
Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

Bergbau
Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eins bestätigt, eins erloschen) liegt, in denen Untersuchungsarbeiten durchgeführt sowie

das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurden. Nach den vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden. Bei Baumaßnahmen ist auf die Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

5. Planverfahren

Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB liegen nicht vor. Insofern wird die Planung im sogenannten „Normalverfahren", also mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere in Hinblick auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter, müssen im Zuge dieses Verfahrens besondere Berücksichtigung finden.

Für das Plangebiet wurde bisher ein Umweltbericht mit dazugehörigen Fachgutachten erarbeitet.

5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss: 13.12.2017 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 23.03.2024.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:
25.03.2024 bis 26.04.2024, Bekanntgemacht: 23.03.2024.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB: 25.03.2024 bis 26.04.2024.

Veröffentlichung im Internet und parallele Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Zielsetzung für den Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Brand- und Katastrophenschutz" und Sondergebiet „Büronutzung" festgesetzt.

<u>Fläche für Gemeinbedarf</u>
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf für den „Brand- und Katastrophenschutz" sind bauliche Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und anderen Rettungsdiensten (z. B. Technisches Hilfswerk, Deutsches Rotes Kreuz, Katastrophenschutz) dienen und diesen Rettungsdiensten räumlich und funktional zugeordnet sind. Dies schließt alle dazugehörenden Nutzungen und Nebenanlagen (z. B. Fahrzeughallen,

Geräteräumen auch Lager, Sozial- und Schulungs-, Seminar- und Übungsräume, Übungsplätze) sowie Stellplätzen und Garagen ein.

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine GRZ von 0,6 zulässig. Für die baulichen Anlagen wird eine Höhe von max. 12 m festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen dem Bedarf der jeweiligen Zweckbestimmungen. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist nur für einen Feuerwehrübungsturm zulässig.

Sondergebiet „Büronutzung“
Im Sondergebiet sind bauliche Anlagen für die Büronutzung und Lagerflächen zulässig. Weiterhin ist ein Küchenstudio für den Verkauf von Küchenmöbeln auf einer Fläche von max. 500 m² zulässig, so dass keine Großflächigkeit vorliegt. Auf max. 10% dieser Fläche ist auch der Verkauf von Artikeln aus der innenstadtrelevanten Sortimentsgruppe Geschenke/ Glas/Porzellan/Keramik und Hausrat zulässig. Nutzungsbezogene kleinere gastronomische Events, wie z. B. Kochvorführungen, können im Bereich des Küchenstudios ebenfalls durchgeführt werden. Außerdem ist Wohnnutzung für Beschäftigte der im Gebiet ansässigen Unternehmen zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass durch diese Beschränkung keine schädlichen Auswirkungen insbesondere im Sinne von Umsatzverlagerungen bzw. Kaufkraftabflüssen aus der Innenstadt zu erwarten sind.

Im Sondergebiet ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 bei max. drei Vollgeschossen sowie offene Bauweise zulässig, so dass sich die künftige Bebauung in die Umgebung einfügt und das Landschaftsbild nicht stört.

Um die angrenzenden Nutzungen zusätzlich vor Lärmbelastung zu schützen, dürfen im Sondergebiet nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei sind Lärmemissionen auf Mischgebietsniveau zulässig, d.h. Nutzungen, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig wären. Durch diese Festsetzung ist den Maßnahmen zur Reduzierung von Geräuschen Rechnung getragen. Dem Optimierungsgebot des § 50 BImSchG ist dadurch Rechnung getragen.

Entsprechend den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden wird eine maximale Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt.

In beiden Gebieten ist unter der Gebäudehöhe bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend. Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäudeteilen, technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) sowie aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich. Bezugspunkt für die Gebäudehöhen/Firsthöhen, gemessen in m, ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen
Um eine gute Ausnutzung der Grundstückflächen zu erreichen, dürfen Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Regenrückhaltebecken
Für das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll auf dem Flurstück Nr. 113/1 (Flur 6) ein Regenrückhaltebecken (RRB) errichtet werden. Das RRB ist als Erdbecken auszubilden und an den

Regenwasserkanal anzuschließen, damit das Niederschlagswasser gesammelt und gedrosselt abgeleitet werden kann.

6.2 Festsetzungen nach Landesrecht

- **HBO**

Zur weiteren Gestaltung des Plangebiets werden auch Festsetzungen nach HBO getroffen, um zu gewährleisten, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild sowie die bestehenden Strukturen einfügt. Eine Durchgrünung des Areals wird durch die festgesetzten Grünflächen sowie die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung erreicht.

Dachgestaltung
Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und Dachbegrünungen sind zulässig.

Fassadengestaltung
Die Gebäudefassaden sind mit ortsüblichen Werkstoffen (z.B. Putz, Schiefer, Ziegel, Holz) zu gestalten. Fassaden aus reflektierenden Materialien - außer Glas - und Fassaden mit grellem und ortsuntypischem Farbton sind unzulässig.

Grundstückseinfriedungen
Damit das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht eingeschränkt wird, muss bei Grundstückseinfriedungen der Bodenabstand von Zäunen mindestens 15 cm betragen. Die Einfriedungen von Grundstücken, deren Grundstücksgrenzen entlang der Bahnanlagen verlaufen, sind so mit Zäunen einzufrieden, dass ein Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlage verhindert werden. Im Sondergebiet sind als Einfriedung nur Hecken und Zäune zulässig. Generell sind Einfriedungen aus Stabgitterzäunen zulässig, jedoch nicht in Verbindung mit Kunststoff-Sichtschutzstreifen.

Gestaltung Grundstücksfreiflächen
Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind dauerhaft als Garten- und Grünfläche zu gestalten. Davon sind mindestens 15 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 10 m² und für einen Strauch 1 m². Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Extensive Dachbegrünung wird im Verhältnis 1:2; Fassadenbegrünungen mit 2 m² pro Kletterpflanze angerechnet.

Neuanpflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Sie sind nur innerhalb des umzäunten Grundstücks zulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung bzw. Irritation des Fahrzeugführers, insbesondere auch entlang der Bahnanlagen, nicht erforderlich ist. Das bedeutet insbesondere nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich und in Sekundenbruchteilen

erfassbar oder nur zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet. Deshalb sind folgende Werbeanlagen nicht zulässig:

- Bandenwerbung und Werbung an Einfriedungen länger als 15 m,
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Prismenwerbeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände,
- Statische Lichtstrahler (Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen),
- Werbung mit Botschaften (Satzaussagen, Preisangaben, Adressen, Telefonnummern, u.Ä.,
- Akustische Werbung
- Luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder –ballons,
- Leuchtwerbung, Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern entlang der Bahnstrecke.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Damit haben sich der Umweltbericht einschließlich des Flora-Fauna-Gutachtens und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags auseinandergesetzt. Diese sind gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil B).

Für die Inanspruchnahme des Plangebietes liegen insbesondere zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses durch den dringend benötigten neuen Standort für den Brand- und Katastrophenschutz vor. Ziel der geplanten Flächenausweisung des Bebauungsplanes ist es, die Errichtung eines dringenden benötigten neuen Brand- und Katastrophenschutzstandortes im Stadtgebiet von Haiger zu ermöglichen. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung (s. Anhang) wurde das Plangebiet als die einzige Fläche ermittelt, die die Standortkriterien einer ausreichenden Größe, der Einhaltung der Hilfsfrist und der Flächenverfügbarkeit erfüllt.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zur Bebauung einer bisher unbebauten Fläche zwischen Haiger-Allendorf und Haiger-Kernstadt. Hinsichtlich der Vegetation sind als Biotoptypen extensiv genutztes Grünland, Gehölzbestände und ein verwilderter Garten betroffen. Ebenfalls betroffen sind Wiesenausprägungen, die einem besonderen europarechtlichen Schutz und gleichzeitig dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 25 HeNatG unterliegen. Für die Überprägung eines gesetzlich geschützten Biotopes ist eine Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG erforderlich. Im vorliegenden Fall ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen der Mageren Flachland-Mähwiese (LRT 6510) durch gezielte Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen vorgesehen. Ein entsprechender Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG wird gestellt.

Für die Tierwelt haben insbesondere weite Teile der Wiesenflächen Bedeutung als Lebensraum für die Schmetterlingsart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und die Gehölze als Lebensraum der Haselmaus sowie zahlreicher Brutvogelarten, die sich in Hessen teils in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden. Zudem stellen Bereiche des Plangebietes Teillebensräume der Schlingnatter dar. Vorbelastungen des Naturraumes bestehen durch die unmittelbare Nähe zum besiedelten Bereich mit geringen Lärm- und Schadstoffemissionen.

Durch den Nachweis von Vorkommen der Säugerart Haselmaus und der Reptilienart Schlingnatter sind alle im Untersuchungsraum vorhandenen Gehölze als potentieller Lebensraum der Arten einzustufen, weshalb dem Gebiet für die Arten eine hohe Bedeutung zukommt.

Die Nachweise zahlreicher Tagfalterarten, und hierbei insbesondere des streng geschützten und artenschutzrechtlich relevanten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, bedingen eine regionale Bedeutung und daher sehr hohe Wertigkeit eines Großteils des Plangebietes für diese Tiergruppe.

Für weitere Tiergruppen besitzt das Gebiet aufgrund fehlender Habitateignung keine Bedeutung.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten. Das Verbot der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nur durch eine Ausnahme oder Befreiung überwunden werden, die durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde erteilt werden muss. § 30 Abs. 3 BNatSchG benennt als Voraussetzung für die Ausnahme den erfolgten Ausgleich der Beeinträchtigungen, wobei Ausgleich dabei im engeren Sinne des § 15 Absatz 2 Satz 2 BNatSchG als Wiederherstellung der gestörten Funktionen zu verstehen ist. Somit hat ein gleichartiger Ausgleich zu erfolgen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht führt eine Überbauung der Flächen in weiten Teilen zu einem Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten i. S. d. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG. Zudem kann es durch bauliche Tätigkeiten zum Eintreten des Verbotstatbestand der Tötung i. S. d. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kommen. Insbesondere während der Bauphase besteht für verschiedene Tiergruppen (Brutvögel, Haselmaus, Reptilien, Tagfalter) ein erhöhtes Tötungsrisiko. Zur Vermeidung dieses artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes wurden daher entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Der Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung zur vorzeitigen Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen für die Kleinsäugerart Haselmaus und die Schmetterlingsart Dunkler-Wiesenknopf-Ameisenbläuling wurde bereits gestellt, da die Maßnahmen parallel zum Bauleitplanverfahren umgesetzt werden sollen. Mit Schreiben des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises vom 25.02.2025 liegt die Artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG vor, wonach gestattet wird, die vorkommenden Haselmäuse aus dem Bereich des Plangebietes abzufangen und in das vorbereitete Ersatzhabitat umzusiedeln. Ebenso wird gestattet, die vorhandenen Individuen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings durch geeignete Maßnahmen zu vergrämen.

Dem entsprechend dient die Maßnahme M1 „Umsiedlung der Haselmaus“ durch die Ausbringung von Haselmauskästen und Nesttubes in der Habitatfläche einschließlich der Umsetzung in den externen Ersatzlebensraum (s. Umweltbericht) zur Minimierung der Eingriffswirkungen. Um eine erneute Besiedlung mit Haselmäusen zu vermeiden, ist unmittelbar nach der letzten Kontrolle im November die Rodung der Gehölze durchzuführen. Die Durchführung der Umsiedlung ist monatlich in Form eines Kurzberichtes an den Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Umwelt, Natur und Wasser (Untere Naturschutzbehörde) zu melden.

Als weitere Minimierungsmaßnahme wird die Maßnahme M 2 „Vergrämung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings“ vor der Baulandfreimachung einschließlich der Maßnahmen zur Verhinderung der Blüte der Wirtspflanze Dunkler Wiesenknopf festgesetzt. Alternativ kann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter gewissen Voraussetzungen die Entnahme der Wirtspflanze auch händisch erfolgen. Die Durchführung der Vergrämung ist aller 14 Tage mit einem Kurzbericht an die Untere Naturschutzbehörde zu melden. Eine Sicherstellung der an die Habitatansprüche des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings angepassten Pflege der westlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Grünlandflächen als externen Ersatzlebensraum (s. Umweltbericht) ist dabei zwingend erforderlich. Auch hierzu erfolgen vertragliche Vereinbarungen.

Zudem sind Vorkommen der Reptilienart Schlingnatter betroffen. Dem Gebiet kommt zwar für Reptilien aufgrund der Lage entlang des Schotterkörpers der Bahnlinie insgesamt nur eine mittlere Bedeutung zu, trotzdem ist die Baulandfreimachung zur Vermeidung der Tötung von Reptilien bevorzugt im Winter

durchzuführen. Zur Vermeidung des Wiedereinwanderns aus angrenzenden Flächen ist das Baufeld vor Beginn der Aktivitätsperiode für die Dauer der Bauzeit mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen.

Zur Randeingrünung des Plangebietes ist am westlichen Rand des Plangebietes auf der öffentlichen Grünfläche Ö1 die Neuanlage und Erhalt von Hochstaudenfluren festgesetzt.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist als Randeingrünung auf der öffentlichen Grünflächen Ö2 der Erhalt von vorhandenen Bäumen und Sträucher festgesetzt.

Zum Schutz der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Biotopstrukturen sowie der am östlichen Plangebietsrand zu erhaltenden Gehölzbestände wird darauf hingewiesen, dass während der Bauphase ortsfeste Schutzzäune errichtet werden sollten.

Gemäß den Vorgaben des § 30 Abs. 3 BNatSchG sind Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope gleichartig auszugleichen. Dafür dient die Entwicklung von LRT 6510-Beständen als externe Maßnahme, die vertraglich geregelt wird. Die hierfür vorgesehene Maßnahmenfläche befindet sich innerhalb des FFH-Gebietes „Krombachswiesen und Struth bei Sechshelden“ (DE 5215-305 - s. Umweltbericht)

Die Umsiedlung der Haselmäuse erfolgt in einen externen Ersatzlebensraum (CEF-Fläche s. Umweltbericht) auf Flächen, die sich im städtischen Eigentum befinden

Zur Kompensation des Verlustes der Nistplätze der Brutvogelarten im günstigen Erhaltungszustand und zur Förderung bisher als Nahrungsgast auftretender Vogelarten im ungünstigen Erhaltungszustand erfolgt die Festsetzung zur Installation von Nisthilfen an Gebäuden.

Bei Durchführung der Planung wird es unter Berücksichtigung von der oben beschriebenen und folgenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden sowie Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt zu geringen bzw. sehr geringen Umweltauswirkungen kommen. Im Einzelnen werden weitere Maßnahmen

- zur Kompensation (Entwicklung und dauerhafter Erhalt von LRT 6510-Beständen),
- zum Artenschutz (zeitliche Beschränkung der Gehölzentnahme, Vermeidung von Vogelschlag, Umsiedlung der Haselmaus, Vergrämung von *Maculinea* und Vermeidung der Tötung von Schlingnattern, insektenfreundliche Beleuchtung)
- zum Biotop- und Habitatschutz (Schutz wertvoller Biotopbestände während der Bauphase, dauerhafte Sicherung von Habitatflächen für *Maculinea*)
- zur Durchgrünung des Gebietes (Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Grünland im Osten und Westen des Plangebietes, Dachbegrünungen auf der Gemeinbedarfsfläche, Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, keine Schotterung, Grundstückseinfriedungen)
- zum Klimaschutz (Dachbegrünungen)
- zum Bodenschutz (Beschränkung der Bodenversiegelung, Regenrückhaltebecken),
- zur Verwertung von unbelastetem Niederschlagswasser (Zisternen)
- zur Beschränkung von Art und Maß der Nutzung hinsichtlich der Gebäudegestaltung und -höhen,
- sowie zum Boden- und Grundwasserschutz

im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Rahmen der Baugenehmigung oder -anzeige geregelt.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.
Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und sonstigen Kraftfahrzeugen sind zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen. Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung

Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises erforderlich. Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt. Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden separiert und - soweit möglich – im Geltungsbereich verwertet. Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abgefahren. Diese Bodenschutzmaßnahmen finden als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Gem. § 35 (9) HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 (1) Satz 1 HBO.

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Haiger ausgeglichen.
Es kann festgestellt werden, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffswirkungen reduziert werden und ein vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich erzielt wird. Aufgrund der Planung ist nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Die Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans wird somit als umweltverträglich angesehen.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Anbindung an das Straßenverkehrsnetz
Überörtlich ist das Plangebiet an die B 277 angeschlossen. Die örtliche Anbindung erfolgt über die Allendorfer Straße die direkt nördlich an das Plangebiet grenzt und westlich direkt auf die B 277 mündet.

Das Plangebiet wird an die Allendorfer Straße angeschlossen.

Durch die Einsatzfahrten der Feuerwehr sowie durch die An- und Abreise von Personal entstehen wird ein höheres Verkehrsaufkommen entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Anschlüsse an das bestehende Verkehrsnetz zu keiner Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs führen, da der Ausbauzustand der bestehenden Straßen über eine entsprechende Kapazität verfügt.

Der vorhandene Wirtschaftsweg (Flurst. 98/7) am östlichen Rand des Geltungsbereiches, welcher der Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen nördlich und südlich der Bahnlinie dient, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erhalten einschließlich des in der Parzelle vorhandenen, temporär wasserführenden Wegeseitengrabens, der zur Entwässerung des Bahndammbereichs dient. Für den Bereich des Wegeseitengrabens wird darauf hingewiesen, dass bei einem Starkregenereignis mit einlaufendem und bis zur Versickerung stehendem Oberflächenwasser zu rechnen ist.

Für die Planung der Zufahrten der Gemeinbedarfsfläche und der daraus resultierenden Umgestaltung des Rad- und Fußweges wurde ein Teilbereich der Allendorfer Straße in den Geltungsbereich aufgenommen.

- Ruhender Verkehr

Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Stellplätze“ sind entlang der Grundstücksgrenze zum Sondergebiet PKW-Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m geplant. Die Fläche ist in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Haiger in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

8.2 Ver- und Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet unter Beachtung der folgenden Aspekte problemlos an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angebunden werden kann.

Versorgung
Für die Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Leitungen und der Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Im Rahmen der Baugenehmigungs- und Erschließungsplanung sind für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen in Gehwegen bzw. Straßen Leitungszonen mit einer Breite von ca. 0,30 m vorzusehen.

Die Versorgung mit Wasser ist sichergestellt.
Die Stadt Haiger verfügt über ein „Kommunales Wasserkonzept“ mit folgenden Inhalten

- Wasserressourcen und -dargebot
- Wassernutzung und -bedarf
- Bisherige Entwicklung der Wassernutzung
- Wasserbilanz 2022
- Entwicklung der Rahmenbedingungen bis 2030 und 2050
- Prognose des Trinkwasserbedarfs bis 2030 und 2050
- Entwicklung des nutzbaren Wasserdargebots
- Potentiale und zukünftige Entwicklung der Trinkwassereinsparung und -substitution
- Wasserbilanz bis 2050
- Maßnahmenkatalog.

Brandschutz
Aufgrund der beabsichtigten Nutzung - Sondergebiet (SO) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 3.200 l/Min. (entspricht 192 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. 405).

Entsprechend der Angaben aus dem „Wasserkonzept der Stadtwerke Haiger“ ist über das Trinkwasserverteilnetz im Umkreis von 300 Metern eine Löschwasserbereitstellung von 13,3 l/s (800 l/Min.) gewährleistet. Unter diesen Voraussetzungen ist im Plangebiet für die ausreichende Sicherstellung der Löschwasserversorgung voraussichtlich ein ca. 400 m³ großer Löschwasserbehälter erforderlich. Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung und des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abgestimmt.

In der Stadt Haiger steht im Brandfall für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät zur Verfügung. Der zweite Rettungsweg kann daher für eine begrenzte Personenzahl auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr, bei Regelbauten deren maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden. Es werden in diesem Fall jedoch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten werden Rahmen der Erschließungsplanung und des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abgestimmt.

Entsorgung

Im Plangebiet erfolgt die Entwässerung im Trennsystem.

Das Plangebiet soll auf der Grundlage des städtischen Wasserkonzeptes an das bestehende, talseitig der Allendorfer Straße verlaufende Trennsystem angeschlossen werden soll. Zur Vermeidung von Überlastungen soll das Niederschlagswasser des Plangebietes über ein Rückhaltebecken (RRB) auf dem Flurstück 113/1, Flur 6, Gemarkung Haiger gedrosselt abgeleitet und schließlich in den Vorfluter Haigerbach eingeleitet werden. Das Regenrückhaltebecken soll als Erdbecken ausgebildet werden. Die Bemessung der Drosselwassermenge und die Dimensionierung des Rückhaltevolumens sowie die detaillierte Ausführung des Rückhaltebeckens erfolgt in einer gesonderten Entwässerungsplanung nach den einschlägigen Berechnungsgrundlagen. Im Rahmen der Erarbeitung der wasserrechtlichen Fachplanung erfolgt eine Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien Hessen zu beachten (www.rp-giessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z.B. Asbestzementplatten).
Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-07/baumerkblatt_entsorgung_von_bauabfaellen.pdf

Die Ersatzbaustoffverordnung tritt am 01.08.2023 in Kraft. Weiterführende Informationen sind auf der Homepage des Regierungspräsidiums Gießen zu finden: https://rp-giessen.hessen.de/um-welt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Zur Umsetzung von den Zielvorgaben der EU-Wasserrichtlinie (WRRL) wird auf die Anwendung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen, die umfassend anzuwenden ist. Die Stadt Haiger verfügt über ein kommunales Wasserkonzept, welches Aussagen zu Wasserressourcen und -dargebot für Niederschlags-, Oberflächen und Grundwasser, zu Wassernutzung und -bedarf hinsichtlich der öffentlichen und nichtöffentlichen Wasserversorgung trifft sowie auf Grundlage der Wasserbilanz 2022 die Entwicklung der Rahmenbedingungen bis 2030 und 2050, die Entwicklung des nutzbaren Wasserdargebots sowie Potentiale und zukünftige Entwicklung der Trinkwassereinsparung und -substitution beleuchtet und einen Maßnahmenkatalog enthält.

9. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,95 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	**Flächenanteil (in m²)**	**Gesamtfläche (in m²)**
Gemeinbedarfsfläche Brand- und Katastrophenschutz		19.806
…davon überbaubar	11.884	
Sonderbaufläche Büronutzung		3.500
…davon überbaubar	2.800	
Öffentliche Grünfläche		1.172
davon Ö 1	761	
davon Ö 2	411	
Verkehrsfläche		3.297
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	396	
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Stellplätze	266	
Regenrückhaltebecken		1.720
Gesamtfläche		**29.495**

Rundungsdifferenzen sind möglich

Haiger/Aßlar, 17.04.2025

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft:

Anhang
Untersuchung der Standortalternativen