

**Stadt Haiger**

**Bebauungsplan  
„Hinter der Heeg, 2. Abschnitt“  
Gemarkung Allendorf**

**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

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen	4
<b>4.</b>	<b>Landschaftsplanerische Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Altflächen</b>	<b>6</b>
5.1	Altflächen	6
<b>6.</b>	<b>Planung</b>	<b>6</b>
6.1	Städtebau	6
6.2	Erschließung	8
6.2.1	Verkehr .....	8
6.2.2	Energie.....	9
6.2.3	Wasserwirtschaft.....	11
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser.....	11
6.2.3.2	Abwasserableitung.....	11
6.3	Grünordnerische Festsetzungen	14
6.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise	15
<b>7.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtliches Verfahren</b>	<b>15</b>

Anlage: Immissionsberechnung, Stand 18.08.2023, erstellt durch das schalltechnische Büro Pfeifer, Ehringshausen

## 1. Veranlassung

Durch Aufstellung des Planes mit 14 Baugrundstücken soll der Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtteil Allendorf gedeckt werden.

Im Baulückenkataster für Allendorf gibt es noch insgesamt 48 Baulücken, die allerdings alle in privater Hand sind.

Die Eigentümer der Baulücken werden regelmäßig von der Stadtverwaltung angeschrieben, zuletzt am 06.03.2024. Diese Nachfrage bezüglich der Bebauung bzw. des Verkaufes brachte folgendes Ergebnis:

- 1 Grundstück wird evtl. an einen Nachbarn verkauft.
- 1 Grundstück wurde verkauft. Der neue Eigentümer plant die Bebauung
- Die Eigentümer von 13 Grundstücke wollen weder verkaufen noch bebauen
- Die Eigentümer von 7 Grundstücken planen mittelfristig die Bebauung
- Für 25 Grundstücke gab es keine Rückmeldung.

Der örtliche Bedarf von Allendorf kann daher durch die Baulücken nicht gedeckt werden.

Die regelmäßigen Nachfragen nach Bauland verdeutlichen den Bedarf. Auch gibt es eine Bewerberliste mit 33 Interessenten, davon 10 aus Allendorf sowie 11 aus anderen Haigerer Stadtteilen, in denen auf absehbare Zeit keine neuen Baugebiete entwickelt werden können. Einige der auswärtigen Bewerber wollen nach Haiger umziehen, da sie in Haiger arbeiten. Der gemäß Regionalplan zulässige Siedlungsflächenzuwachs für Gesamt-Haiger ist auf Flächen in der Gemarkung Haiger und Allendorf dargestellt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb dieser Zuwachsflächen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von 14 Baugrundstücken. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung und der Erschließung. Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt mit einer Bauverpflichtung, daher einem Baugebot gem. § 176 BauGB. Wenn diese Verpflichtung nicht eingehalten wird, muss das erworbene Grundstück an die Stadt zurückgegeben werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches, rund 1,3 ha groß, liegen in der Gemarkung Allendorf, Flur 8, und werden wie folgt abgegrenzt:

Im Norden:	landwirtschaftliche Flächen (direkt hinter der Quendelbachstraße)
Im Osten:	landwirtschaftliche Flächen (nördlich des bebauten Grundstückes Hinter der Heeg Nr. 11)
Im Süden:	Straße Hinter der Heeg und bebaute Grundstücke Hinter der Heeg Nrn. 1, 5, 7 und 9
Im Westen:	Quendelbachstraße, dahinter: bebaute Grundstücke Quendelbachstraße Nrn. 6 und 8

Städtebaulich werden die südlich angrenzenden Flächen durch den seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplan "Hinter der Heeg"-2. Änderung geordnet.

Die westlich angrenzende Quendelbachstraße liegt innerhalb des seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter der Heeg“-1. Änderung.

### 3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

#### 3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Eine Innenentwicklung ist in Allendorf, siehe Kapitel 1, nicht möglich.

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

#### 3.2 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Die Aufstellung der Bauleitplanung erfolgte daher nach dem seit 01.01.2024 geltenden BauGB unter Würdigung des § 233 (1) BauGB:

„Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.“

Der Bauleitplan wurde im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Im ersten Schritt wurden daher die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden abwägend in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im zweiten Schritt wurde die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt und zusätzlich im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Mindestdauer der Veröffentlichungsfrist beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wurde verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen bestand.

Dies galt auch für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die in den Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung werden auf die Internetseite der Stadt gestellt.

#### 4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Bei den Flächen handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, siehe folgende Fotos.

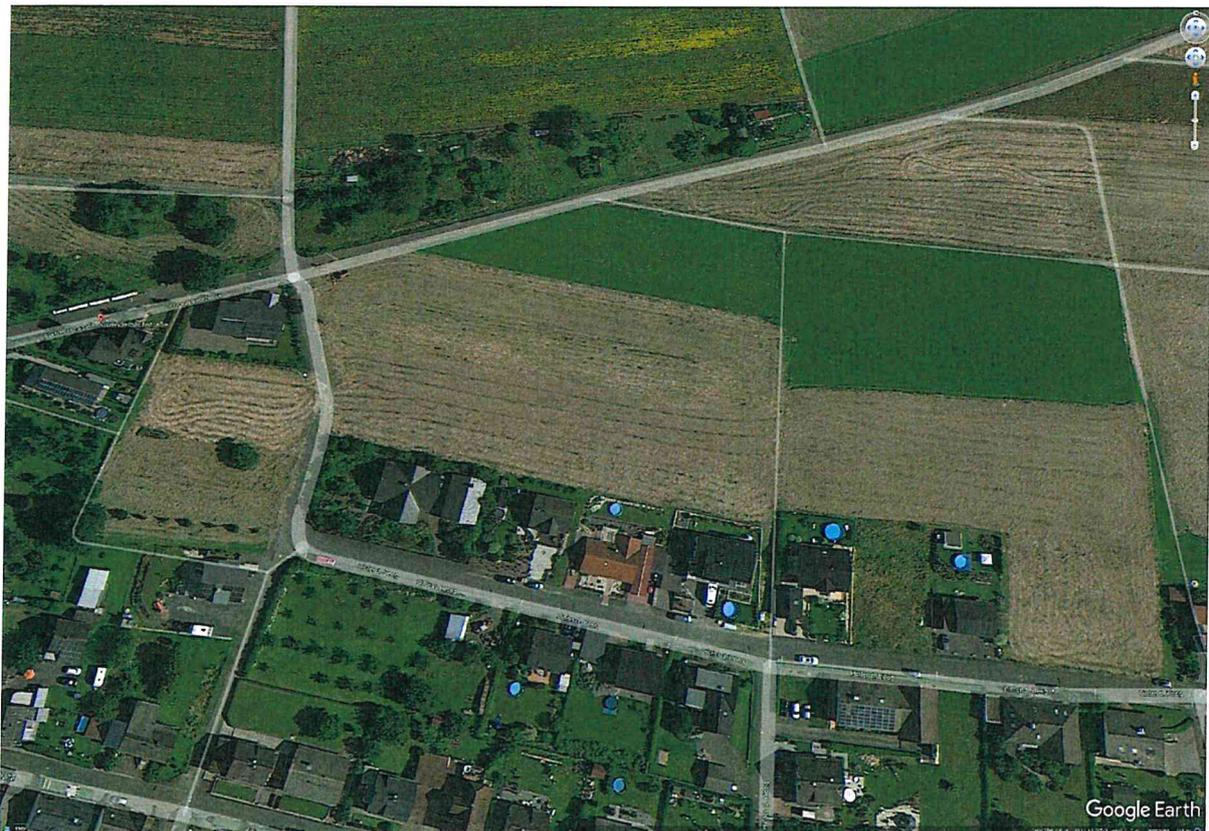


Foto 1: Luftbild (Quelle: Google Earth, Oktober 2023)



Foto 2: Blick auf das Baugebiet, Standort: Quendelbachstraße, am nordwestlichen Rand des geplanten Baugebietes (Quelle: Büro Zillinger, März 2023)

Die südlich des Geltungsbereiches gelegenen bebauten Grundstücke sind mit maximal 2-geschossigen Wohngebäuden gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan bebaut.

Die Erhebung von Flora und Fauna erfolgte ab Frühjahr 2023. Die örtlichen Erhebungen sind abgeschlossen. Das Gutachten einschließlich artenschutzrechtlichem Fachbeitrag liegt dem Umweltbericht bei.

## 5. Altflächen

### 5.1 Altflächen

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

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

## 6. Planung

### 6.1 Städtebau

Die Planung orientiert sich mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an der vorhandenen angrenzenden Bebauung. Im Geltungsbereich dürfen daher maximal 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Planbereich nicht zulässig. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Da die Zahl der Wohneinheiten nicht beschränkt wurde, kann die Gesamtzahl der Wohneinheiten/Bewohner nur geschätzt werden. Es können auf den 14 Baugrundstücken Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser entstehen.

Für die Schätzung werden für jedes Baugrundstück 2 Wohneinheiten angesetzt, sodass in der weiteren Berechnung von 28 Wohneinheiten ausgegangen wird.

Wohnungen/Einfamilienhäuser werden im Allgemeinen mit 2 - 4 Personen bewohnt. Im Neubaugebiet werden daher 56 bis 112 wohnen.

Die Einwohnerzahl von Allendorf wird allerdings nicht exakt um die Zahl der Neubaugebiets-Bewohner steigen, da tendenziell wegen der älter werdenden Bevölkerung in den vorhandenen Gebäuden und Wohnungen die Wohndichte abnimmt.

Die Grundstücke sind 600 - 750 m<sup>2</sup> groß. Die west-östliche Länge der Grundstücke wurde breiter als die nord-südliche Länge gewählt, damit durch die geplante südlich gelegene Bebauung die Grundstücksfreiflächen nur teilweise beschattet werden können.

Textlich wurde festgesetzt, dass die Grundstücke nicht größer als 750 m<sup>2</sup> gewählt werden dürfen. Es ist daher nicht möglich, mehrere Grundstücke zu vereinigen und dadurch städtebaulich störende zu große Gebäude zu errichten.

Dies wäre aufgrund der gewählten überbaubaren Flächen ohne diese Festsetzung grundsätzlich möglich gewesen.

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

Durch den geringen Abstand zwischen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche können die Fußwege und die Hofzufahrten kürzer ausgeführt werden. Die Bauwilligen können daher Kosten sparen und verringern gleichzeitig die Versiegelung des Bodens.

Die gewählte max. Firsthöhe lässt eine 2-geschossige Bebauung zu. Diese Festsetzung wurde ebenfalls aufgenommen, damit sich die zukünftige Bebauung gut in das Ortsbild einfügt.

Je nach vorherrschender Windrichtung kommt es zu Schallimmissionen der nördlich verlaufenden A 45. Sie liegt in einer Entfernung von rund 300 m und etwa 40 m höher.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde daher eine Immissionsberechnung erstellt, siehe Anlage. Die maximal zulässigen Schallimmissionen werden gemäß Gutachten im Plangebiet überschritten, sodass die im Gutachten aufgezeigten erforderlichen Maßnahmen textlich festgesetzt wurden.

In den textlichen Festsetzungen wird auf § 91 der HBO Bezug genommen. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und werden als Gestaltungssatzung beschlossen. § 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

Für die Fassaden dürfen keine grellen Farben gewählt werden. Bei Doppelhäusern sind die aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für die Dachneigung und -form sowie das Dachmaterial und deren Farbe.

Für alle Gebäude dürfen nur die ortstypischen Dachfarben gewählt werden. Wegen ihrer störenden Wirkung sind glanz- oder edelengobierte Dachziegel nicht zulässig.

Für Einfriedigungen wurde lediglich die Einschränkung aufgenommen, dass flächige Kunststoffstreifen und Ähnliches nicht zulässig ist.

Für die Müllgetrennsammlung sind je Grundstück mehrere Mülleimer erforderlich. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass die Stellplätze für die Müllbehälter von der Straße her und den Nachbargrundstücken her nicht einsehbar hergestellt werden müssen. Denkbar ist daher, dass die Stellplätze für die Müllbehälter mit heimischen Laubgehölzen eingegrünt werden. Es wird vermieden, wie vielerorts zu beobachten, dass zum Teil drei Mülleimer zur Straße hin sichtbar aufgestellt werden und das Straßenbild „verschandeln“. Da die Müllstandorte nicht fest vorge-schrieben sind, bleibt es den Bauwilligen überlassen, ob sie den Mülleimerstandort eingrünen wollen oder integriert mit ihrem Bau, daher von der Straße nicht einsehbar, wählen.

Eine kleine Grünfläche wurde mit der Zweckbestimmung Parkanlage in den Bebauungsplan aufgenommen. Wegen der Lage dieser Fläche ist diese für eine Bebauung unattraktiv und soll daher als Grünfläche vorgehalten werden.

## **6.2 Erschließung**

### **6.2.1 Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung ist als Ringstraße und durch Anbindung an die Quendelbachstraße vorgesehen.

Die Quendelbachstraße ist bereits auf rund 3 m Breite asphaltiert, siehe Foto 3, und bisher nur für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben.

Die Quendelbachstraße zwischen den Baugrundstücken Nrn. 6 und 8 ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinter der Heeg“, 1. Änderung, enthalten und wird daher nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.



Foto 3: Blick auf die Quendelbachstraße in östlicher Richtung (Quelle: Büro Zillinger, März 2023)

Die Straßenbreiten sind so sparsam wie möglich angesetzt worden.

Die ausgewiesenen Flächen reichen für eine sinnvolle Gliederung und für eine sinnvolle Verkehrstechnik aus.

Detaillierte Aussagen bezüglich des Ausbaues dieser Straßen nach dem Separationsprinzip bzw. mit gemischtem Verkehr bleiben den Fachplanungen vorbehalten, da sie im B-Plan ohnehin nur nachrichtliche Bedeutung haben. Sie können nicht verbindlich vorgeschrieben werden.

Da die Straße mit 6 m aber relativ schmal ist, wird wahrscheinlich ein höhengleicher Ausbau vorgesehen.

Die innere Erschließungsstraße grenzt an den östlichen Geltungsbereichsrand an, sodass ohne weiteres langfristig eine Erweiterung in östlicher Richtung möglich ist.

Die privaten Wege, Zufahrten, Hofflächen, Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, da die Baugrenzen ohnehin nur einen Abstand von 3 m zur Erschließungsstraße haben.

### 6.2.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die Sonnenenergie ist aus Gründen des Klimaschutzes zu nutzen. Ein nachhaltiges und umweltfreundliches Wohnen soll gefördert werden. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden dadurch langfristig reduziert.

Es muss daher je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mind. 5 Kilowattpeak (kWp) installiert werden.

Die Leistung von Photovoltaikanlagen wird in Kilowattpeak (kWp) angegeben. Dabei entspricht eine Nennleistung von 1 Kilowatt (kW) in etwa einem 1 kWp.

Eine Photovoltaikanlage mit 5 Kilowattpeak benötigt eine Fläche von etwa 40 m<sup>2</sup> und kann in etwa 5.000 kWh im Jahr produzieren. Dies entspricht in etwa dem Verbrauch einer vier-köpfigen Familie im Jahr (ungefähr 4.000 kWh). Eine Wärmepumpe bzw. ein Elektroauto sind hierbei aus 2 Gründen nicht berücksichtigt:

- In der kalten Jahreszeit sinkt die Produktion der Photovoltaikanlage, daher zu einem Zeitpunkt, wenn für die Wärmepumpe Strom benötigt wird. Im Sommer würde daher ein deutlicher Überschuss bestehen.
- Das Elektroauto kann nicht in Abhängigkeit der Sonneneinstrahlung geladen werden. Dies erfolgt je nach Ladezustand des Akkus des Autos und meist nachts.

Die festgesetzte Größe erscheint daher ausreichend, auch wenn in Zukunft je Haushalt etwas mehr Strom benötigt wird.

Der Stromspeicher, der für die festgesetzte Größe der Photovoltaikanlage von den Fachleuten empfohlen wird, liegt bei etwa 5 kWp, daher in etwa in der Höhe des täglichen Verbrauches.

Der nicht verbrauchte Strom kann neben der Einspeisung ins öffentliche Stromnetz, welche mit einer geringen Vergütung verbunden ist, auch als Guthaben in einer Cloud gutgeschrieben werden. So kann der nicht verbrauchte Strom an Schlechtwettertagen bzw. in den Wintermonaten verbraucht werden. Für den Abschluss dieses Cloud-Vertrages fallen allerdings ebenfalls Kosten an, sodass in Abstimmung mit Fachleuten die optimale Größe der Photovoltaikanlage und des Speichers gefunden werden muss.

Bei Gebäuden, bei denen die Dachfläche größer als 150 m<sup>2</sup> ist, sind Module mit mind. 8 kWp zu installieren.

Alternativ können auch Module der Solarthermie, bei Bedarf auch nur anteilig, installiert werden.

Um den Ertrag der Photovoltaikmodule zu maximieren, sollte im Rahmen der Objektplanung auf eine möglichst optimale Ausrichtung und Neigung der Dächer geachtet werden:

In der Praxis hat sich eine Dachausrichtung in Richtung Süden bei einer Dachneigung von etwa 30° als ideal herausgestellt. Aber auch bei einer Ausrichtung in Richtung Südosten oder Südwesten und einer Dachneigung zwischen 25° und 55° kann noch eine Effizienz der Anlagen von über 80 % erzielt werden.

Alternativ ist auch eine aufgeständerte Bauweise bei flachen Dächern in die Überlegung einzubeziehen.

Die Photovoltaikanlagen amortisieren sich in einem Zeitraum von 10-15 Jahren.

Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 2.700 Kelvin, zu wählen.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Baugebiet ausnahmsweise, auch ohne Grenzabstand, zulässig.

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.

### **6.2.3 Wasserwirtschaft**

#### **6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser**

Die Wasserversorgungsleitungen werden zur Erschließung des Gebietes erweitert.

Durch das Neubaugebiet wird der Wasserbedarf steigen. Gemäß Kapitel 6.1 ist mit max.112 Einwohnern im Neubaugebiet zu rechnen. Im Weiteren wird von 100 Einwohnern ausgegangen.

Der zusätzliche Wasserbedarf durch das Neubaugebiet bei einem mittleren Tagesverbrauch von 120 l/Einwohner (E) liegt bei:

$$100 \text{ E} \times 120 \text{ l/E} \times 365 \text{ Tage/Jahr} = 438 \text{ m}^3.$$

Die Stadtwerke haben in einem kommunalen Wasserkonzept nachgewiesen, dass die Wasserversorgung für Haiger bei Berücksichtigung des Neubaugebietes „Hinter der Heeg, 2. Abschnitt“, sichergestellt ist. Hier wurde unter anderem auf die vorhandenen Verbundleitungen, die die Versorgung der einzelnen Stadtteile sicherstellen, verwiesen. Mit wesentlichen Änderungen wird nicht gerechnet, da unter anderem die Einwohnerzahlen in den vergangenen Jahren relativ konstant waren und daher auch der Wasserverbrauch.

Für die Löschwasserversorgung stehen 96 m<sup>3</sup>/h über 2 h zur Verfügung.

#### **6.2.3.2 Abwasserableitung**

Die Entwässerung ist im Trennsystem mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation vorgesehen. Das Schmutzwasser wird daher in die Schmutzwasserkanalisation (DN 250) und das Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation (DN 600) eingeleitet. Der Anschluss ist in der Straße „Hinter der Heeg“ vorgesehen, südlich und zwischen den Häusern Nrn. 9 und 11. Der Bestand der Kanalisation ist in folgender Abbildung dargestellt.

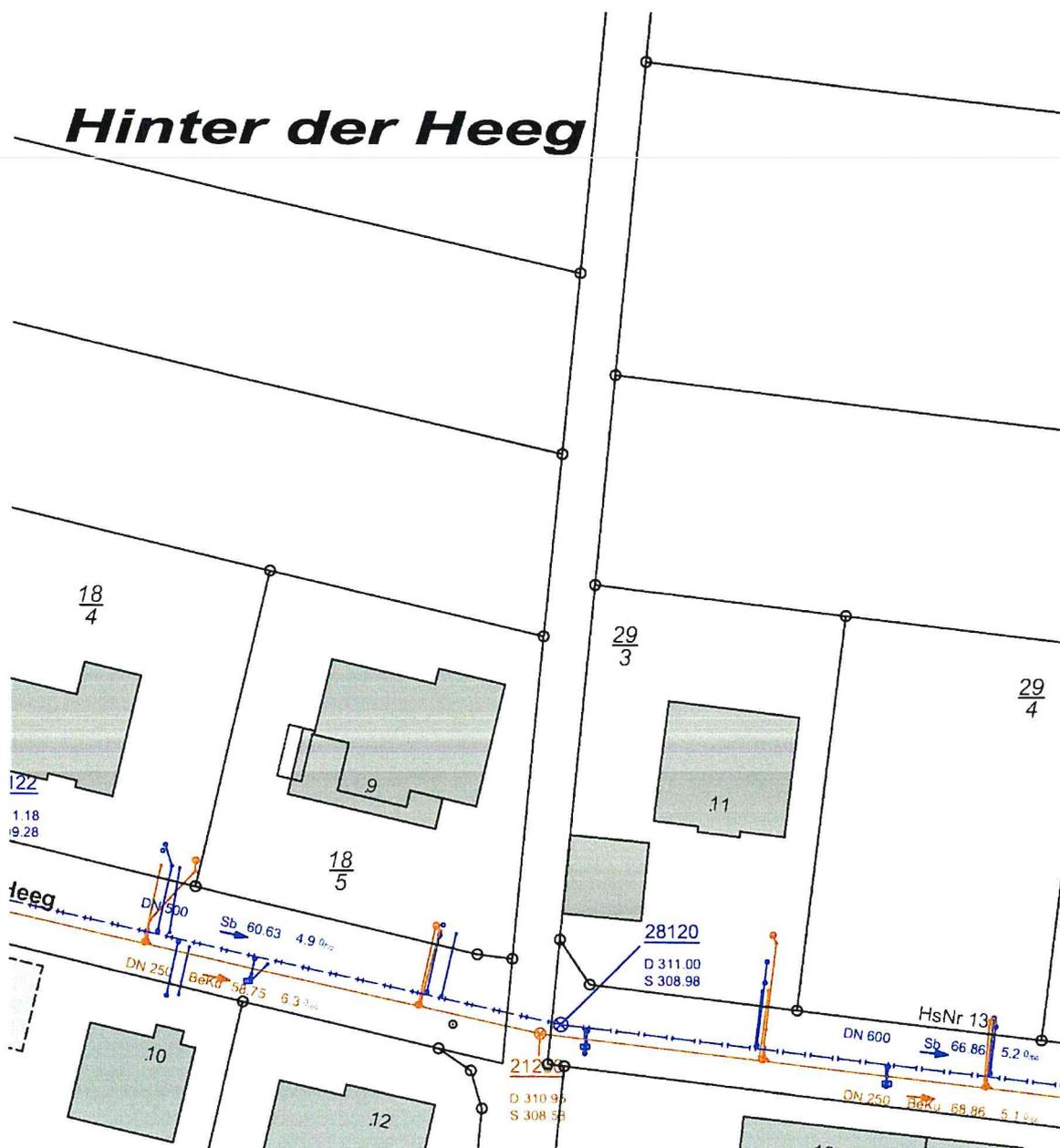


Abb. 1: Bestand der Kanalisation

Das Schmutzwasser wird über die städtische Kanalisation der Kläranlage zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in das vorhandene Regenrückhaltebecken (Flurstück 86/1), welches in der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter der Heeg“ festgesetzt wurde, siehe folgende Abbildung, eingeleitet werden.

Der gedrosselte Abfluss wird in den Quendelbach eingeleitet. Die Einleite-Genehmigung liegt vor.

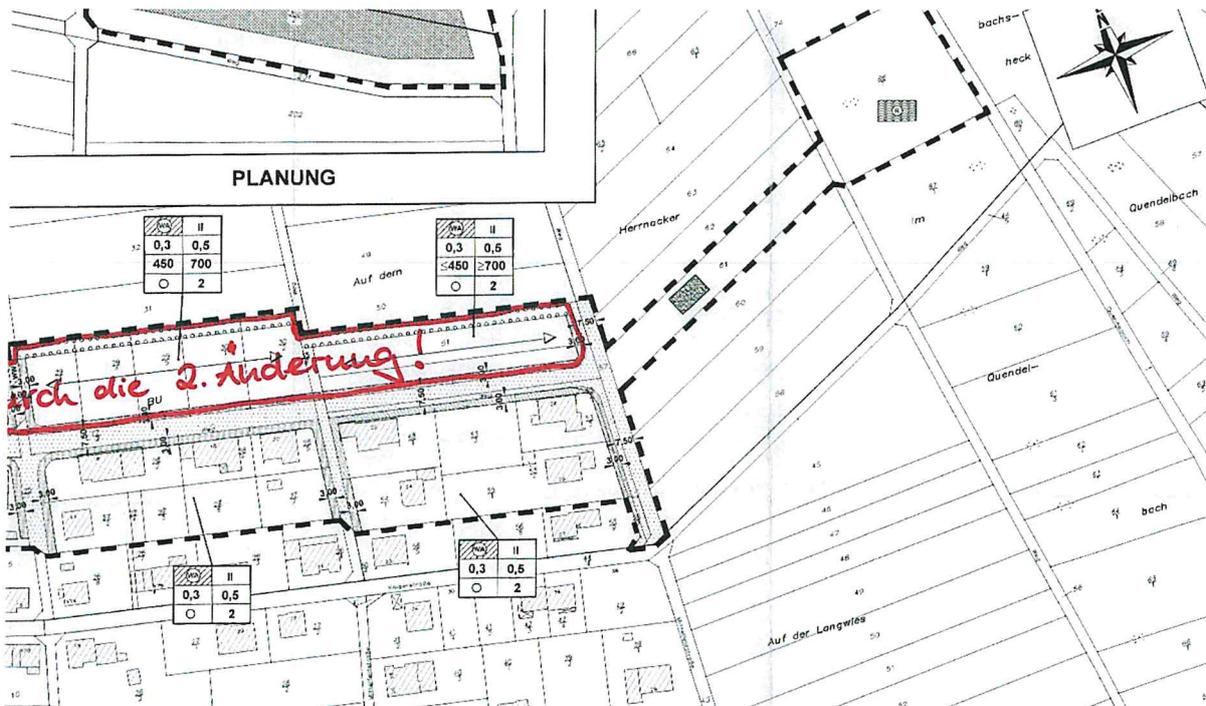


Abb.: Auszug aus der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinter der Heeg“ mit Fläche des Regenrückhaltebeckens

Vorsorglich ist am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ein Graben festgesetzt worden, der bei Starkregen das von außerhalb anfallende Niederschlagswasser gefahrlos aufnehmen und ableiten soll.

Obwohl der Wirtschaftsweg nicht als Zufahrt zu den Grundstücken vorgesehen und dies auch grundsätzlich nicht zulässig ist, wurde vorsorglich ein Zufahrtsverbot vom Wirtschaftsweg in Richtung der Baugrundstücke festgesetzt. Die Funktionsfähigkeit des Wegeseitengrabens wird so langfristig gesichert und es wird deutlich, dass eine Zufahrt über diesen Weg zur An-dienung der rückwärtigen Grundstücksfläche nicht möglich ist

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

- Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Das Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Lahn-Dill-Kreis, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.  
Wenn eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder wenn durch Tiefbauarbeiten ein Auftauen, Absenken und/oder Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz einzuholen. Auch bei Erdaufschlüssen, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, besteht Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG.

Auch ist eventuell eine wasserrechtliche Erlaubnis durch den Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich, wenn Tiefeneingriffe, zum Beispiel für geothermische Anlagen, vorgesehen sind.“

Die Nutzung des Niederschlagswassers, daher der Bau von Zisternen, ist gemäß Hess. Wassergesetz festgesetzt.

### 6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Mindestens 10 % des Grundstückes ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzliste enthält die standortgerechten heimischen Gehölze, ergänzt um klimaverträgliche Gehölze. Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus, jedoch nur zu max. 10 % der übrigen Pflanzungen, dürfen auch standortfremde Gehölze verwendet werden.

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.

Aufgrund des zunehmenden Trends, Vorgärten als flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind. Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. 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 Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen, Flechten, Laub oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues der privaten Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen ist nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, damit Niederschlagswasser, zumindest teilweise, auch auf diesen Flächen versickern kann. Wenn eine Versickerung seitlich der befestigten Flächen vorgenommen wird, kann eine Versiegelung des Unterbaues und der Fugen erfolgen. Dies ist ggfs. aus Gründen der Standfestigkeit erforderlich. Wenn darüber hinaus Pflastersteine mit möglichst weiten Fugen gewählt werden, kann an wenig tritt- und fahrbahnbelasteten Stellen eine einfache, aber widerstandsfähige Wildkrautflora entstehen, die ihrerseits neue Lebensräume für epigäische (= auf dem Boden lebende) Gliedertiere, wie z. B. Bodenspinnen, darstellt. Bodennahes Grünvolumen hilft so, die Lebensräume für nicht flugfähige Kleintiere zu vernetzen. Einer Isolation der Populationen wird vorgebeugt.

Die Brauchwassernutzung ist festgesetzt. Durch die konsequente Nutzung des Niederschlagswassers wird weniger Grundwasser verbraucht.

#### **6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise**

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

In der Begründung wurde bereits auf alle anderen nachrichtlichen Übernahmen, die in den textlichen Festsetzungen enthalten sind, eingegangen. Hierauf wird verwiesen.

### **7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vorgenommen, siehe Umweltbericht.

Derzeit gibt es keinen Erlass o. Ä. über die erforderliche Größe von Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen, die im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Wahl der Bilanzierungsmethode liegt in der Entscheidungsgewalt der Stadt.

Das zwischenzeitlich favorisierte Verfahren nach der Kompensationsverordnung führt bei strikter Anwendung zu zu hohen Ausgleichsflächen, da die Kompensationsverordnung für die Fachplanung entwickelt wurde und der Bebauungsplan lediglich eine Angebotsplanung darstellt, deren maximal zulässigen Befestigungen nur in den seltensten Fällen ausgeschöpft werden.

Bei der Flächenbilanzierung wird daher von den erwarteten Eingriffen, und nicht von den durch Aufstellung des Bebauungsplanes maximal möglichen Eingriffen, ausgegangen, s. Eingriffs- und Ausgleichsplan.

Die Bilanzierung kann mit diesen Annahmen nach der Kompensationsverordnung erstellt werden.

Die Bilanzierung ergibt einen Biotopwertdefizit in Höhe von 280.976 Biotopwertpunkten. Hierin enthalten ist das Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden in Höhe von 5.725 Biotopwertpunkten.

Die Kompensation ist durch Entnahme von Punkten aus dem Ökopunktekonto der Stadt vorgesehen.

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

Die eingetragenen Parzellengrenzen sind nicht verbindlich. Eine Neuordnung der Grundstücke ist daher geplant.

### **9. Rechtliches Verfahren**

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

26.02.2025

.....  
(Bürgermeister)

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

