

# Bauleitplanung

## Stadt Haiger

### 2. Flächennutzungsplan- Änderung, Bereich des Eichenhofes, Gemarkung Rodenbach

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB  
und  
Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Endgültige Fassung

**Dipl.-Ing. Zillinger**  
Beratender Ingenieur  
CONSULTING-TEAM MITTE  
Weimarer Str. 1  
35396 Gießen

Fon: (06 41) 9 52 12-0  
Fax: (06 41) 9 52 12-34  
info.zillinger@t-online.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I: Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB</b>	<b>3</b>
1. <b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
2. <b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
3. <b>Regionalplan</b>	<b>4</b>
4. <b>Altflächen/Altablagerungen</b>	<b>4</b>
5. <b>Bestand</b>	<b>5</b>
6. <b>Planung</b>	<b>5</b>
7. <b>Rechtliches Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>Teil II: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 2 BauGB</b>	<b>6</b>
1. <b>Einleitung mit Beschreibung der geplanten Maßnahme</b>	<b>6</b>
2. <b>Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich</b>	<b>7</b>
3. <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>9</b>
4. <b>Monitoring</b>	<b>13</b>
5. <b>Zusammenfassung</b>	<b>13</b>

## Teil I: Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

### 1. Veranlassung

Durch die Bauleitplanung soll der Eichenhof wieder revitalisiert werden. Im Wesentlichen werden dabei zwei Ziele verfolgt:

1. Haltung, Pflege und Zucht von Pferden und
2. Förderung der Attraktivität des Rothaarsteiges durch Bereitstellung von Unterkünften für Wanderer/Radfahrer

Aufgrund der früheren landwirtschaftlichen Nutzung mit Pferdehaltung sind unter anderem bereits seit mehreren Jahren ein Wohngebäude, eine Bewegungshalle/Mehrzweckhalle, Stallungen, eine Lagerhalle, ein Reitplatz und Pferdeweiden vorhanden. Die vorhandenen Baulichkeiten müssen jedoch für die geplanten Nutzungen renoviert werden. Unter anderem sind vorgesehen:

- Erhalt der Lagerhalle und der Stallungen (Umbauten innerhalb des umbauten Raumes)
- Fertigstellung der im Rohbau vorhandenen Wohnung für die Aufsichtsperson
- Umnutzung des vorhandenen Wohnhauses als Pension für den „Rothaarsteig“
- Ersetzung der vorhandenen Mehrzweckhalle/Bewegungshalle durch eine Reithalle
- Neubau eines Wohnhauses für den Eigentümer

Der Rothaarsteig verläuft rund 500 m nördlich des Eichenhofes. Zurzeit gibt es keine Unterkünfte mit diesem geringen Abstand in den Gemarkungen von Haiger für den Rothaarsteig. Unterkünfte werden daher dringend benötigt. Bei Realisierung der Bauleitplanung würde diese Tourismus-Attraktion gefördert und so der Region wirtschaftliche Impulse geben.

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Rothaarsteig dargestellte geplante Hotel, rund 400 m nördlich des Eichenhofes, soll am Eichenhof vorgesehen werden. Die ursprünglich vorgesehene Fläche wird daher ebenfalls in die Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen und von Sondergebiet „Hotel/Rasthof“ in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet.

Für die Flächen am Eichenhof wird bedarfsorientiert eine Sonderbaufläche „Reiten“ und „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ sowie eine Grünfläche „Reitplatz“ in der Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt.

Der Bebauungsplan wird gleichzeitig bearbeitet, damit möglichst schnell die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

#### Geltungsbereich der Fläche für die Landwirtschaft

Der Geltungsbereich der landwirtschaftlichen Fläche liegt nördlich des vorhandenen Sportplatzes und südlich der vorhandenen Reitanlage. Die Entfernung zur östlich gelegenen Bahntrasse beträgt ungefähr 300 m.

### Geltungsbereich der Sonderbaufläche und des Reitplatzes

Der Geltungsbereich liegt westlich der Landesstr. 3044, Entfernung ungefähr 290 m, und nördlich des Gewerbegebietes „Auf der Hor“, Entfernung ungefähr 160 m. Er wird wie folgt in der Gemarkung Rodenbach, Flur.13, im Gewann „Am Zehne“ abgegrenzt:

Im Norden, Westen und Osten: landwirtschaftliche Flächen

Im Süden: Feldweg (Parzelle 44), dahinter Waldflächen

## 3. Regionalplan

Die Flächen der Sonderbaufläche und des Reitplatzes liegen lt. Regionalplan 2001, festgestellt durch die Hess. Landesregierung am 24.04.2001, im Übergang eines Bereiches für die Landschaftsnutzung und -pflege sowie im Bereich für besondere Klimafunktionen.

Wegen dieser Vorgaben hat das Regierungspräsidium, Dezernat obere Landesplanungsbehörde, mit Schreiben vom 03.09.2007 mitgeteilt, dass sich das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung nur unter bestimmten Umständen vereinbaren lässt:

1. Das geplante Wohnhaus darf nur eine zusätzliche Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> haben
2. Die neue Reithalle soll etwa die Dimensionen der heutigen Reithalle aufweisen
3. Nebenanlagen, sonstige Funktionsgebäude usw. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet werden, beziehungsweise müssen unmittelbar um den Bestand angeordnet werden.
4. Das südwestlich liegende Gewerbegebiet darf durch die geplante Pension in seiner Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.
5. Die klimatischen Auswirkungen der umfangreichen Erdbewegungen und der baulichen Veränderungen dürfen nur kleinräumige Auswirkungen haben.
6. Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet „Hotel/Gasthof“, welches am Sportplatz geplant ist, muss aufgehoben werden.

Die Ziffern 1 bis 5 betreffen grundsätzlich die verbindliche Bauleitplanung. Dennoch wird auf diese Ziffern im Umweltbericht eingegangen.

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet „Hotel/Gasthof“ wurde in die Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen. Die Umwidmung in Flächen für die Landwirtschaft erfolgt daher im Rahmen dieser Flächennutzungsplan-Änderung. Im Regionalplan 2001 ist diese Fläche als Bereich für die Landwirtschaft dargestellt.

## 4. Altflächen/Altablagerungen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o.Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Altablagerung. Es handelt sich um einen ehemaligen Müllplatz mit unbekanntem Ablagerungen, s. Umweltbericht.

## 5. Bestand

Im Plangebiet der Sonderbaufläche und des Reitplatzes sind unter anderem seit mehreren Jahren ein Wohngebäude, eine Bewegungsfalle/Mehrzweckhalle, Stallungen, eine Lagerhalle, ein Reitplatz und Pferdeweiden vorhanden. In der Vergangenheit waren rund 20 Pensionspferde auf dem Hof untergebracht.

Die vorhandenen Gebäude wurden 1997 genehmigt.

Auch hat das Kreisbauamt Anfang 2008 Baugenehmigung für die Renovierung des Stalles und der Pension erteilt.

Der Reitplatz wurde vor einigen Monaten tiefer gelegt. Das Kreisbauamt hat mitgeteilt, dass eine neue Baugenehmigung für den Reitplatz trotz Tieferlegung nicht erforderlich ist.

Das überschüssige Material von der Tieferlegung des Reitplatzes soll für die Anhebung der neuen Reithalle verwendet werden. Die Anhebung ist erforderlich, da der Zugang zur Halle relativ steil ist und daher vor allem im Winter die Pferde gefährdet sind und Probleme bei starken Niederschlägen bestehen.

Die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft ist in der Örtlichkeit bereits vorhanden.

## 6. Planung

Die Gründe für diese F-Plan-Änderung wurden in den vorangegangenen Kapiteln genannt. In der Flächennutzungsplan-Änderung sind Sonderbauflächen „Reiten“ und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Erschließung des Gebietes reichen die vorhandenen Feldwege aus. Sie sind bereits asphaltiert. Ausweichstellen sind ebenfalls vorhanden. Neue Erschließungsstraßen sind daher nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den Stadtteil Rodenbach.

Die Wasserversorgungsleitungen und die Kanalisation sind bereits vorhanden.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes soll ein Löschwasserteich angelegt werden.

Der Planbereich liegt in keiner Wasserschutzzone.

## 7. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird die F-Plan-Änderung gem. § 6 (1) BauGB dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.



## Teil II: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, beschrieben und bewertet werden.

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob bzw. in welcher Weise relevante Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden bzw. auf dieser Planungsebene berücksichtigt werden konnten.

Die Darstellung bzw. Nennung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, bilden einerseits eine Grundlage für die Bestandsdarstellung und andererseits einen Bewertungsrahmen für die möglichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Auswirkungsprognose). Neben allgemein formulierten Zielen sind insbesondere im Rahmen der Auswirkungsprognose v. a. solche Ziele von besonderem Interesse, die flächenscharf bzw. überhaupt räumlich darstellbar sind. Darstellungsgrenzen ergeben sich vor allem aus den generalisierenden Festsetzungen.

Für den Bauleitplan verbindlich sind zunächst die Vorgaben des BauGB und die darin enthaltenen Vorgaben hinsichtlich der Beachtung umweltrelevanter Gesichtspunkte, darüber hinaus die diesbezüglichen Aussagen des Regionalplanes Mittelhessen.

Auch etwaige Vorgaben des Landschaftsplanes sind bei der Bearbeitung zu beachten.

Die Vorgaben bzw. Zielaussagen einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sind ebenfalls zu beachten, wie z. B. ...

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
das Hessische Naturschutzgesetz (HENatG)  
das Hess. Wassergesetz (HWG)  
das Hess. Forstgesetz (HFG)  
der Landschaftsrahmenplan Mittelhessen 1998  
der Regionalplan Mittelhessen 2001  
das Hess. Straßengesetz (HStrG)

### **1. Einleitung mit Beschreibung der geplanten Maßnahme**

Durch die Bauleitplanung soll der Eichenhof wieder revitalisiert werden. Im Wesentlichen werden dabei zwei Ziele verfolgt:

- Haltung, Pflege und Zucht von Pferden und
- Förderung der Attraktivität des Rothaarsteiges durch Bereitstellung von Unterkünften für Wanderer/Radfahrer

bei Erhalt und Renovierung der vorhandenen baulichen Anlagen sowie Neubau nicht mehr zeitgemäßer baulicher Anlagen sowie Neubauten, die für die Realisierung des Konzeptes erforderlich sind.

- Aufgabe des ursprünglich vorgesehenen Sondergebietes „Hotel/Gasthof“ im Bereich des nördlich gelegenen Sportplatzes

Folgende wesentlichen zeichnerischen Darstellungen wurden daher getroffen:

- Eine Sonderbaufläche „Reiten“ und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ und
- eine Fläche für die Landwirtschaft.

Der Geltungsbereich der Sonderbauflächen und des Reitplatzes liegt westlich der Landesstr. 3044 und nördlich des Gewerbegebietes „Auf der Hor“ in der Gemarkung Rodenbach, Flur.13, im Gewann „Am Zehne“ und „Vor dem Hattenbergsgraben“. Der Geltungsbereich der Fläche für die Landwirtschaft liegt rund 400 m nördlich des Eichenhofes im Bereich des vorhandenen Sportplatzes.

Die verkehrliche Erschließung ist über vorhandene Feldwege über den Stadtteil Rodenbach vorgesehen. Ein Ausbau der Feldwege ist nicht erforderlich. Sie sind bereits asphaltiert.

Kanalisation und die Wasserversorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

## 2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich

### Regionalplan

Die Flächen der Sonderbaufläche und der Grünfläche liegen lt. Regionalplan 2001, festgestellt durch die Hess. Landesregierung am 24.04.2001, im Übergang eines Bereiches für die Landschaftsnutzung und -pflege sowie im Bereich für besondere Klimafunktionen.

Die Fläche für die Landwirtschaft ist als Bereich für die Landwirtschaft dargestellt.

### Landschaftsplan auf Stufe des Flächennutzungsplanes

Für den Landschaftsplan wurden Detail-/Themenkarten erstellt. Diesen Karten sind folgende Informationen für den Geltungsbereich der Sonderbaufläche und der Grünfläche zu entnehmen:

- Karte 1 (Relief):
  - Von 290 m bis 330m über NN
  - Liegt in der naturräumlichen Planungseinheit 321.1 „Oberes Dilltal“ lt. Landschaftsrahmenplan 1998
- Karte 2: Geologie:
  - Tonschiefer, Flaserschiefer, Sandsteine, Grauwacke, Kalkstein (Unter-Devon)
- Karte 3 (Böden): Braunerde
- Karte 4 (Klima):

- Wärmesummen-Stufe 5 (kühl) und 6 (ziemlich kühl), in geeigneten Lagen ist intensiver Ackerbau möglich
- Karte 5 (potentielle natürliche Vegetation):
  - Westlich: Artenarmer und Artenreicher Hainsimsen-Buchenwald
  - Östlich, Stieleichen-Heinbuchen-Auenwald der Berglandtäler
- Karte 6 (Natur- und Objektschutz)
  - Süd-Östlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ an
- Karte 7 (gefährdete Pflanzen- und Tierarten)
  - Innerhalb des Plangebietes: keine gefährdeten Arten, angrenzend: Trollblume (stark gefährdet, laut rote Liste), Fiebertee und Silge (gefährdet, laut rote Liste) und Hirsen-Segge, Sumpfteufelsabbiß (Arten der Vorwarnliste)
- Karte 8 (Biotopverbund)
  - Siedlung
  - Grünland (überwiegend extensiv genutzt) vereinzelt Äcker
  - Einzelgehölze (Laub- oder Obstbäume), Hecken und Feldweg begleitende Krautstreifen
- Karte 9a (Gewässer)
  - Innerhalb des Plangebietes: kein Gewässer, angrenzend: Treisbach (mäßig belastet, deutlich bis stark verändert mit beidseitig fehlender Uferstreifen)
- Karte 9b (Hydrogeologie)
  - Grundwasserergiebigkeit gering
  - Verschmutzungsempfindlichkeit wechselnd mittel bis gering
  - Grundwasserbeschaffenheit 8° bis 12° dH, mittelhart
- Karte 10 (Landschaftsbild und Erholungswert/-funktion)
  - Offene strukturreiche freie Flur (mit hoher Erholungsfunktion)
  - Östlich starke Lärmbelastung durch die Bahn
- Karte 11 (Restriktionen)
  - Süd-Östlich grenzt mit Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“
- Karte 12 (Bewertung potentieller Nutzungsänderungen)
  - Nutzungsbestand: teilweise Siedlungs- und Gewerbeflächen
  - keine absehbare Nutzungsänderungen
- Karte 13 (Standorteignung)
  - Teilweise mittlere Nutzungsseignung für Acker und Grünland
- Karte 14 (Forstwirtschaft): Keine Waldfläche
- Karte 14b (Landwirtschaft)
  - Nutzungstypen: teilweise Siedlungsfläche und Grünland
  - Teilweise Bereich für die Landwirtschaft lt. Vorgabe des Regionalplanes Mittelhessen 2001
  - Teilweise starke bis sehr starke Erosionsgefährdung durch Wasser
- Karte 15 (Wasserwirtschaft)
  - Liegt außerhalb von wasserwirtschaftlichen Gebieten
- Karte 16 (Grünflächen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen)
  - Keine Einrichtungen
- Karte 17 (Gefährdungen und Konflikte)
  - Keine Gefährdungen oder Konflikte



- Karte 18 (Realnutzungs- und Biotoptypenkartierung)
  - Im Plangebiet liegen folgende Nutzungsflächen und Gehölze:
    - Siedlungsfläche im Außenbereich
    - Grünland (Koppel)
    - Brache nicht verbuscht
    - Reitplatz
    - Baumreihen, Baum- und Strauchhecken mit heimischen Arten und standorttypische Laubbäume

#### Fazit

Für den Planbereich der Sonderbaufläche und des Reitplatzes gibt es nach jetzigen Gesichtspunkten keine festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

Ökologisch wertvolle Flächen sind von der Planung nicht berührt beziehungsweise werden nicht beeinträchtigt.

Waldflächen oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

FFH- beziehungsweise Vogelschutzgebiete werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch für die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung und für Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Durch die Umwidmung des Sondergebietes „Hotel/Rasthof“ in eine Fläche für die Landwirtschaft werden keine Eingriffe vorbereitet, da diese Fläche bereits landwirtschaftlich genutzt wird.

Bei Realisierung der Planung der Sonderbaufläche und des Reitplatzes werden aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelungen nur geringfügig zusätzliche Eingriffe vorbereitet.

Die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ werden durch die zusätzlichen Befestigungen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur innerhalb des

Geltungsbereiches negativ aus und kann innerhalb des Geltungsbereiches durch Vorgabe der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers einschließlich der Brauchwassernutzung wieder ausgeglichen werden.

Wegen der zusätzlichen Befestigungen werden auch Tiere und Pflanzen verdrängt. Dies kann z.B. durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden.

Klimatische Veränderungen sind nicht zu erwarten, da der Eichenhof bereits vorhanden ist und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung lediglich nur noch ein Wohnhaus mit ungefähr 130 m<sup>2</sup> zugelassen werden soll.

Die Böschung, die bei Tieferlegung des Reitplatzes entstanden ist, muss jedoch wieder zurückgebaut werden. Dies ist beim Neubau der Reithalle vorgesehen.

Negative Auswirkungen des Schutzgutes „Luft“ treten ebenfalls nicht auf. Kaltluftbarrieren oder ähnliches entstehen nicht. Durch die Erhöhung der Biomasse (zusätzliche Gehölze) wird das Kleinklima sogar verbessert.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Etwas auf Stufe des Bebauungsplanes zusätzlich ermöglichte Eingriffe in das Landschaftsbild können durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe, Vorgabe der Dachfarben und von Bepflanzungen minimiert werden.

Der Planbereich ist über bereits ausgebaute Feldwege verkehrlich erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind ebenfalls bereits vorhanden. Erweiterungen im öffentlichen Bereich sind nicht erforderlich.

Im Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende umweltrelevante Anregungen vorgebracht worden:

1. Es sollte geprüft werden, ob unzulässige Schallimmissionen (Lärm) durch die A45, die Bahnstrecke und das vorhandene Gewerbegebiet „Auf der Hor“ im Plangebiet auftreten.
2. Eine negative Fernwirkung ist durch geeignete Festsetzungen, z.B. durch Bepflanzungen, geeignete Farbgestaltung der Fassaden und der Dächer, zu verhindern.
3. Das Gebiet liegt im Übergang eines Bereiches für die Landschaftsnutzung und -pflege sowie eines Bereiches für die Landwirtschaft und wird von einem Bereich für besondere Klimafunktionen überlagert.  
Geeignete Festsetzungen sind daher zu treffen, damit das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist:
  - Begrenzung der Größe des zusätzlichen Wohnhauses,
  - Orientierung der Reithallengröße an den Dimensionen der heutigen Mehrzweckhalle,
  - Nebenanlagen, sonstige Funktionsgebäude nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulassen,

Auch ist aufzuzeigen, dass

- das Gewerbegebiet „Auf der Hor“ nicht beeinträchtigt wird und
- sich die Erdbewegungen und baulichen Veränderungen klimatisch nur kleinräumig auswirken.

Auch ist die am nördlich gelegenen Sportplatz geplante Hotelnutzung im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung aufzuheben.

Diese Anregungen betreffen, bis auf die angeregte Flächennutzungsplan-Änderung, die verbindliche Bauleitplanung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden sie wie folgt berücksichtigt:

Zu 1.: Ein Schallgutachten wurde erstellt, welches alle relevanten Lärmquellen berücksichtigt. Für schutzwürdige Räume in Gebäuden sind gemäß Gutachten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße wurden festgesetzt. Unzulässige Schallimmissionen können daher nicht, bei Beachtung der Festsetzung, auftreten. Dadurch ist auch sichergestellt, dass das Gewerbegebiet „Auf der Hor“ nicht eingeschränkt wird.

Zu 2.: Südlich der Sondergebiete wurden zur Verhinderung einer negativen Fernsicht Bepflanzungen festgesetzt. Auch wurden die Farben der Dächer vorgeschrieben, damit sich die Gebäude gut in die Landschaft einfügen. Eine Farbe für die Fassaden wurde nicht vorgeschrieben, da die Hallen und Gebäude nur relativ niedrig errichtet werden dürfen. Die Fassaden werden daher von weiter Ferne kaum sichtbar sein. Hier wirken sich auch die Bepflanzungen positiv aus.

Zu 3.: Die zul. Grundfläche des Wohnhauses wurde auf 130 m<sup>2</sup> beschränkt. Auch wurde eine relativ niedrige maximal zulässige Firsthöhe (rund 10 m) vorgeschrieben.

Die Reithalle hat in etwa die Dimensionen der heutigen Mehrzweckhalle, wobei die geplante Halle mit 50 m kleiner als das Standardmaß (60 m) ist.

Textlich wurde festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen und sonstige Funktionsgebäude nicht zulässig sind.

Eine Beeinträchtigung des Gewerbegebietes „Auf der Hor“ ist bei Realisierung der Planung nicht zu befürchten, da im Schallgutachten von den maximal zulässigen Schallemissionen eines Gewerbegebietes ausgegangen wurde.

Die bei der Tieferlegung des Reitplatzes angelegte Böschung südlich der Mehrzweckhalle wird wieder zurückgebaut. Das Material wird für den Bau der Reithalle benötigt. Darüberhinaus wird lediglich ein kleines Wohnhaus errichtet. Es ist daher offensichtlich, dass negative klimatische Veränderungen nicht zu befürchten sind.

Die Fläche des geplanten Hotels, am nördlich gelegenen Sportplatz laut rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen, wurde in die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die ursprünglich geplante Nutzung wird daher aufgegeben.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Bedenken eines Gewerbetreibenden, der im Industrie- und Gewerbegebiet „Auf der Hor“ ansässig ist, vorgebracht.

Die Bedenken betreffen insbesondere die geplanten Wohnungen und die geplante Pension, die gemäß Bebauungsplan zulässig sind. Es wird auf eine zukünftige Intensivierung der Produktion hingewiesen, so dass hieraus möglicherweise eine Erhöhung der heutigen Schallemissionen resultieren.

Da in der Flächennutzungsplan-Änderung keine Wohnungen ausdrücklich vorgesehen werden bzw. im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen werden können, damit das Industrie- und Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt wird, betreffen diese Bedenken die verbindliche Bauleitplanung.

Dessen ungeachtet, wurden diese Bedenken zu Beginn der Planung des Bebauungsplanes bereits beachtet, da gemäß Vorgabe des Magistrates der Stadt Haiger im Rahmen der Planung sicherzustellen ist, dass das Industrie- und Gewerbegebiet durch die Revitalisierung des Eichenhofes nicht zusätzlich eingeschränkt werden darf.

Um dies sicherzustellen, wurde ein Schallimmissionsgutachten als Grundlage für den Bebauungsplan erstellt. In diesem Gutachten wurden die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel für Industriegebiete angesetzt, obwohl die tatsächlichen Schalleistungspegel wesentlich niedriger liegen.

In Kapitel 6.4.3 des Gutachtens ist diesbezüglich ausgeführt: „.....Daher wird hier zur Sicherstellung, dass auch im Falle einer Änderung der Nutzung, d. h. einer intensiven industriellen Nutzung, die Orientierungswerte eingehalten werden, die Berechnung mittels flächenbezogener Schalleistungspegel durchgeführt“.

Wie bereits erwähnt, wurden die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel angesetzt.

Damit keine unzulässigen Schallimmissionen in Wohnungen auftreten, sind im Bebauungsplan für die Außenbauteile Vorgaben für die Schalldämmung festgesetzt worden. Dadurch wird sichergestellt, dass das Nebeneinander der Wohnungen des Eichenhofes und des Industrie- und Gewerbegebietes bei maximal zulässigen Schallemissionen möglich ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine zusätzlichen umweltrelevanten Stellungnahmen abgegeben. Die Behörden wurden zeitgleich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Folgende zusätzliche umweltrelevante Anregung vorgebracht worden:

Westlich des Planungsraumes befindet sich eine Altablagerung. In der Karte ist sie als „Schuttablageplatz“ bezeichnet. Die genaue Ausdehnung der Altablagerung ist nicht aus der Karte ersichtlich.

Diese Anregung wurde wie folgt berücksichtigt:

Eine Untersuchung dieser Ablagerung ist gemäß telefonischer Rücksprache mit dem Regierungspräsidium, Dezernat Umwelt, nicht erforderlich, da lediglich Weideflächen angrenzen und infolge der vor Jahrzehnten vorgenommenen Ablagerung, voraussichtlich in den siebziger Jahren, eine ausreichende Verdichtung vorhanden sein wird und daher von der Altablagerung keine Gefährdung ausgeht.



Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.  
Gemäß telefonischer Rücksprache ist auf die Altablagerung in der Bauleitplanung hinzuweisen.

Durch vorbereitende Bauleitplanung werden offensichtlich keine nicht ausgleichbaren Umweltbeeinträchtigungen vorbereitet.

Alternativen gibt es nicht, da der Eichenhof bereits vorhanden ist.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzustellen, dass bei Realisierung der Planung ökologisch wertvolle Biotop- und Nutzungstypen nicht beeinträchtigt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen stellen einen Ausgleich für die beeinträchtigten Schutzgüter dar.

#### 4. Monitoring

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans (Monitoring) sind bezüglich dieses Verfahrens nur in Bezug auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Es ist daher bei der jeweils anstehenden Fortschreibung, Änderung beziehungsweise Ergänzung oder auch Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 Abs. 1 BauGB zu prüfen, ob der Planbereich entsprechend der Darstellung dieser Flächennutzungsplan-Änderung noch genutzt wird beziehungsweise ob Bedarf für die dargestellte Nutzung besteht. Wenn erforderlich, ist die Änderung in die Flächennutzungsplanung aufzunehmen.

#### 5. Zusammenfassung

Im Wesentlichen wird durch die Aufstellung der Bauleitplanung die Revitalisierung des Eichenhofes vorbereitet. Auch können die für den Rothaarsteig wichtigen Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde verdeutlicht, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht entstehen.

Gefährdete Pflanzen und Tiere bzw. Fauna-Flora-Habitate, Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiete sind von der Planung offensichtlich nicht betroffen.

26.08.2008

.....  
(Bürgermeister)

Dipl.-Ing. Zillinger  
**Beratender Ingenieur**  
CONSULTING-TEAM MITTE  
Weimarer Straße 1  
35396 Gießen  
Fon: (06 41) 9 52 12-0