

# Bauleitplanung

## **Gemeinde Breitscheid**

### **Bebauungsplan „Nördlich Schönbacher Straße“ Ortsteil Breitscheid**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8  
BauGB**

Beteiligung der Behörden gemäß  
§ 4 Abs. 2 BauGB und  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3  
Abs. 2 BauGB, jeweils i.V.m. § 13a  
BauGB

#### **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 Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes .....	4
<b>4.</b>	<b>Altflächen</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Planung</b>	<b>5</b>
5.1	Städtebau .....	5
5.2	Erschließung .....	7
5.2.1	Verkehr .....	7
5.2.2	Energie .....	9
5.2.3	Wasserwirtschaft .....	9
5.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	10
5.4	Bodenschutz .....	10
5.5	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und allgemeine Hinweise .....	12
<b>6.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtliches Verfahren</b>	<b>15</b>

### Anhang:

- Immissionsberechnung, Stand 09.03.2020

## 1. Veranlassung

Das ursprünglich an diesem Standort geplante Ärztezentrum wird innerhalb der Ortslage errichtet, sodass die Flächen einer anderen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden können und sollen.

Die Flächen sind wegen ihrer Lage sehr gut geeignet für eine Mischgebietsnutzung aus diesem Grunde wird ein entsprechendes Gebiet ausgewiesen.

Viele der in der Gemeinde Breitscheid vorhandenen Baulücken sind baulich nicht nutzbar, da teilweise im Untergrund Dolinen und Karsthöhlen vorhanden sind, die eine Bebauung unmöglich machen.

Im Ortsteil Breitscheid sind derzeit nur 10 freie Baugrundstücke, davon keines in Gemeindebesitz, vorhanden. Die Eigentümer dieser Grundstücke wurden in der Vergangenheit mehrfach angeschrieben und unter anderem gebeten, mitzuteilen, ob sie bereit sind, die Grundstücke zu veräußern. Alle Eigentümer haben mitgeteilt, dass sie an keinem Verkauf interessiert sind.

Es stehen daher zeitnah keine Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung. Zur Deckung der erheblichen Nachfrage ist daher die Ausweisung des neuen Baugebietes erforderlich, um auch zukünftig Bauwilligen ihre Bauwünsche erfüllen zu können.

Der Bebauungsplan dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich und der Erschließung.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes wird der seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan „Faulfeld“ teilweise geändert.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Osten des Ortsteils Breitscheid. Im Norden grenzen die Vogelstraße (tlw. innerhalb des Geltungsbereiches) und die bebauten Grundstücke Schwalbenstraße Nr. 3, 5 und 7 sowie das unbebaute Grundstück Nr. 1 an den Geltungsbereich an. Im Nordwesten reicht der Geltungsbereich bis auf Höhe des vorhandenen Fußweges zwischen Schwalbenstraße und Schönbacher Straße. Südlich des Geltungsbereiches grenzen der Sportplatz sowie Gewerbegrundstücke an. Im Osten liegen landwirtschaftliche Flächen sowie teilweise die Straßenparzelle der Lerchenstraße.

Der Geltungsbereich liegt, bis auf einen kleinen Abschnitt der K 71, vollständig innerhalb des seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Faulfeld“. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Schönbacher Straße“ wird dieser teilweise geändert.

## 3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

### 3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche wurde in den eingereichten Unterlagen zur Neuaufstellung des Regionalplanes 2020 bereits als Fläche für die Eigenentwicklung beantragt.

Da eine Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft zu Zwecken der Eigenentwicklung grundsätzlich möglich ist und da die Fläche nicht raumbedeutsam ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Regionalplanung grundsätzlich gegeben ist.

Darüber hinaus liegt das Gebiet inmitten der vorhandenen Bebauung im Südosten des Ortsteiles Breitscheid. Durch die geplante Bebauung wird der Ortsrandabschluss sinnvoll fortgeführt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

### **3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes**

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

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

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Da die Bauleitplanung während der Corona-Pandemie öffentlich ausgelegt wird, wird der Offenlegungszeitraum etwas länger als einen Monat gewählt.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die bei der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

## **4. Altflächen**

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.

Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

## 5. Planung

### 5.1 Städtebau

Im Baugebiet sind Mischgebiete festgesetzt. Sie dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 6 BauNVO vorgeformten Gebietstyps bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt. Das Verbot von Vergnügungsstätten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da typische Vergnügungsstätten wegen ihres Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren Standortanforderungen der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Gebiete in der Regel nicht entsprechen.

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

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

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

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

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

Das Gebiet soll langfristig gewerblich genutzt werden ohne Erhöhung des Individualverkehrs. Versammlungsstätten, Spielhallen oder Ähnliches sind im Bebauungsplan wegen der möglichen negativen Begleiterscheinungen verboten.

Um im Mischgebiet unzulässig hohe Schallemissionen aus den südlich angrenzenden Nutzungen (Sportplatz und Gewerbebetrieb) sowie der teilweise innerhalb des Geltungsbereich liegenden Kreisstraße 71 (Schönbacher Straße), ausschließen zu können, wurde ein Schallgutachten angefertigt, s. Anlage:

Die ermittelten Beurteilungspegel für den Sportbetrieb unterschreiten an allen Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete von Tags  $L = 60 \text{ dB(A)}$ .

Auch das Kriterium der 18. BImSchV, nachdem der Immissionsrichtwert durch einzelne kurze Ereignisse zur Tagzeit um maximal 30 dB überschritten werden darf, wird an allen Immissionsorten im Mischgebiet eingehalten.

Durch die gewerblichen Nutzungen südwestlich und südöstlich des Plangebietes kommt es im geplanten Mischgebiet weder tagsüber noch nachts zu einer Überschreitung der Schalleistungspegel.

Durch das Heranrücken der Bebauung an die Gewerbegebiete ergeben sich daher bzgl. der zulässigen Schallemissionen keine Einschränkungen für die benachbarten Gewerbegebiete.

Da die Verkehrsemissionen der Kreisstraße mit einem Zuschlag von 3 dB berechnet wurden, ergeben sich Außenlärmpegel von 63 dB(A) zur Tag- und 53 dB(A) zur Nachtzeit. Daher kommt es sowohl Tags als auch nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte von 3 dB.

Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen an den Südseiten der Gebäude vorzusehen. Ebenso sollten Schlafräume nicht an den Südseiten der Gebäude eingerichtet werden.

Das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster an den Südseiten der Gebäude wurde gem. Schallgutachten festgesetzt:

$$R'_{w, \text{res.}} = 63 - 30 = 33 \text{ dB}$$

Die Anforderung an das Schalldämm-Maß der Fassaden wird bei allen üblichen Bauweisen erfüllt. Dies gilt auch für Häuser in Holzbauweise sowie für Fertighäuser.

Unzulässige Schallimmissionen von Außerhalb können daher bei Einhaltung der Vorgaben zum passiven Schallschutz im Geltungsbereich nicht auftreten.

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

Damit zur öffentlichen Straße genügend Stauraum vorhanden ist, dürfen Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze sind auch außerhalb zulässig.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen lassen eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu und werden den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht.

Damit keine zu wuchtigen Gebäude entstehen können, die sich nicht in das städtebauliche Umfeld einfügen, wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt.

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

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wurde ebenfalls beschränkt, damit sich die neuen Gebäude gut in das vorhandene Ortsbild einfügen und keine zu wuchtigen Gebäude entstehen können.

Eine Wohnung bzw. Wohneinheit ist wie folgt definiert:

Als Wohnung wird die Gesamtheit von Räumen bezeichnet, die zur Führung eines selbstständigen Haushaltes bestimmt sind. Nach der Hessischen Bauordnung gehören zu einer Wohnung eine Küche, ein Bad mit Dusche oder Badewanne, eine Toilette und ein Abstellraum. Weitere bauordnungsrechtliche Merkmale einer Wohnung ist ihre Abgeschlossenheit gegenüber anderen Wohnungen oder Nutzungseinheiten. Auch muss sie einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, Treppenhaus oder Vorraum besitzen.

Der Bauherr kann daher innerhalb eines Hauses mehrere Wohnungen, zum Beispiel für die Eltern, Kinder usw. schaffen, ohne dass diese auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet werden, wenn sie keinen eigenen abschließbaren Zugang haben. Er kann daher zusätzlich eine einzige Wohnung, zum Beispiel für die Vermietung, realisieren.

In einem Doppelhaus können insgesamt 6 Wohnungen gebaut werden. Das Doppelhaus setzt aber voraus, dass es auf 2 verschiedenen Grundstücken errichtet wird. Wird ein Haus mit 2 Hauseingängen auf einem einzigen Grundstück errichtet, handelt es sich um ein Einzelhaus. Dann können wieder nur max. 3 Wohneinheiten errichtet werden.

Die max. Firsthöhe wurde zum Erhalt des Ortsbildes und wegen der Ortsrandlage festgesetzt. Auch kann so eine Beschattung der Grundstücke untereinander und auch der nördlich angrenzenden Grundstücke vermieden werden.

Aus optischen Gründen wurde festgesetzt, dass die Stellplätze für Abfallbehälter so auszuführen sind, dass sie von der Straße und von Nachbargrundstücken her nicht eingesehen werden können. Dies trägt zur Verbesserung des Ortsbildes bei.

## **5.2 Erschließung**

### **5.2.1 Verkehr**

Das Gebiet ist verkehrstechnisch bereits über die Schönbacher Straße erschlossen und soll zusätzlich durch Ausbau der Vogelstraße im Osten des Gebietes erschlossen werden, s. Abb. 1.

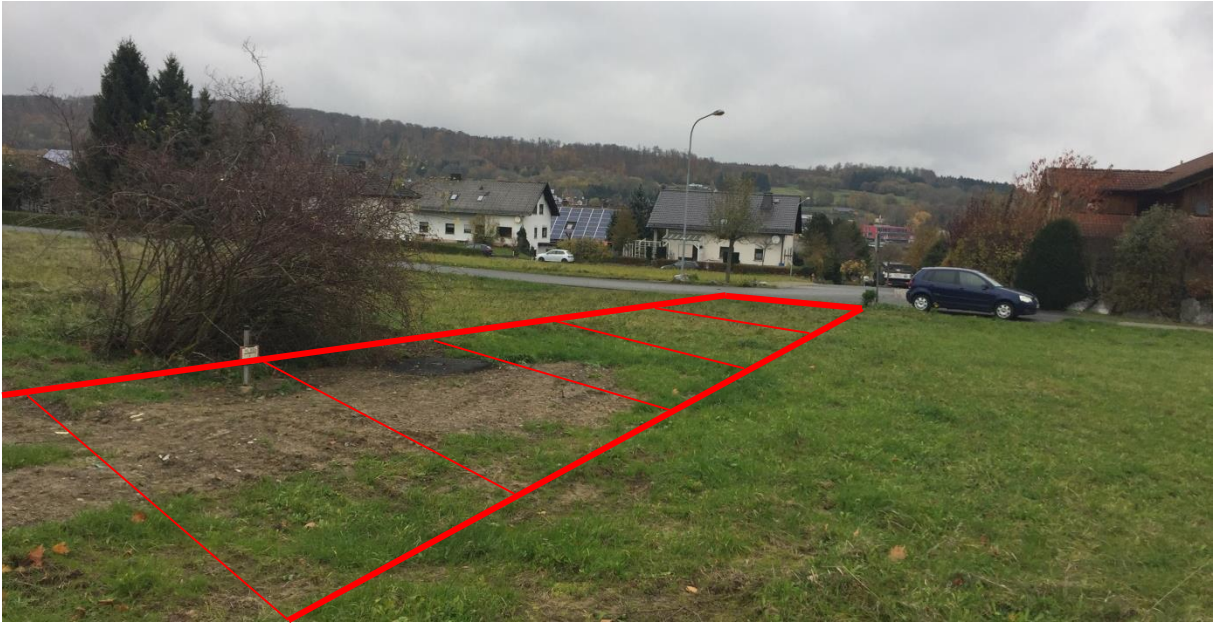


Abb. 1: Schematische Darstellung der ungefähren Lage der geplanten Verlängerung der Vogelstraße (Aufnahme Büro Zillinger, November 2017)

Um die fußläufige Verbindung bzw. Durchgängigkeit in das nördlich gelegene Wohngebiet zu ermöglichen, wurde am westlichen Rand des Geltungsbereiches ein Fußweg festgesetzt, der an den bereits vorhandenen Fußweg anschließt, s Abb. 2.



Abb. 2: Vorhandener Fußweg in das nördlich angrenzende Wohngebiet (Aufnahme Büro Zillinger in, November 2017)

Da die Wasserver- und Entsorgung über den nördlichen Rand der Baugrundstücke und über Anschluss an die Leitungen und Kanäle in der Vogelstraße erfolgen soll, wurde am nördlichen Rand der Baugrundstücke Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Der derzeit noch an dieser Stelle verlaufende asphaltierte Weg wird bei Realisie-



zung der Planungen nicht mehr benötigt. Die Versiegelungen können daher zurückgebaut werden.

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

### **5.2.2 Energie**

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

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

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

In der Wegeparzelle 234 ist ein 20 KV-Erdkabel vorhanden. Dieses soll verlegt werden. Die Details der Verlegung werden im Rahmen der Fachplanungen geklärt.

### **5.2.3 Wasserwirtschaft**

Die Abwasserableitung ist durch Anschluss an den vorhandenen Kanal, der in der Vogelstraße verlegt ist, vorgesehen. Der Kanal in der Vogelstraße muss hierzu um rd. 30 m verlängert werden. Die Details des Kanalbaus sind im Rahmen der Fachplanungen zu prüfen.

Die Wasserversorgung soll durch Anschluss an die Leitung in der Schönbacher Straße erfolgen. Da die Gebäude aufgrund der örtlichen Situation und der Ausrichtung der Grundstücke vermutlich am nördlichen Rand der Grundstücke positioniert werden, wären daher relativ lange Hausanschlussleitungen erforderlich.

Im Rahmen der Fachplanungen ist zu prüfen, wie hoch der Löschwasserbedarf ist. Er ist wegen der geplanten Bauweise grundsätzlich eher gering. Bei Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist auch die Größe der Gefahr der Brandausbreitung zu berücksichtigen, siehe DVWG-Regelwerk W405.

Der Löschwasserbedarf, der durch die geplante Entnahme aus dem Trinkwasserleitungsnetz vorgesehen ist, wird durch das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (mehrere mobile Löschwassercontainer, die mit LKW zum Einsatzort transportiert werden) sichergestellt.

Die Nutzung des Niederschlagswassers, daher der Bau von Zisternen, ist gemäß Hess. Wassergesetz für unbegrünte Dachflächen festgesetzt. Der Überlauf darf an die Ortskanalisation angeschlossen werden.

### 5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Es wurde festgesetzt, dass nur standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden dürfen. Standortfremde Gehölze dürfen lediglich bis zu max. 10% der übrigen Gehölze gepflanzt 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 (Unterschluß 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.

### 5.4 Bodenschutz

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten.

In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

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

Gemäß Bodenviewer des HLNUG kann für die Flächen des Geltungsbereiches keine direkte Aussage über die Beschaffenheit des anstehenden Bodens getroffen werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass sich die Ergebnisse der östlich des Geltungsbereiches angrenzenden Flächen auf diesen übertragen lassen:

Bei dem im Geltungsbereich anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreiteten, Lehmboden.

Gemäß Bodenviewer des HLNUG besteht für den Geltungsbereich keine bis nur geringe Bodenerosionsgefahr.

Die Ertragsfähigkeit des Bodens liegt gemäß Bodenviewer des HLUG im mittleren Bereich. Die Feldkapazität wird, gemäß Bodenviewer, gering eingestuft. Die Gesamtbewertung der

Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist mit einem geringen Funktionserfüllungsgrad bewertet.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Aufgrund der anthropogen veränderten Strukturen (intensive Landwirtschaft und vorhandener Asphaltweg) sind diese Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, siehe unten, sehr gering. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus. Ein funktionaler Ausgleich ist nur durch den Rückbau von bereits versiegelten Flächen grundsätzlich möglich. Der derzeit am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende asphaltierte Weg wird bei Realisierung der Planungen nicht mehr benötigt. Diese Versiegelungen können daher zurückgebaut werden. Die für die Erweiterung der Vogelstraße erforderlichen Versiegelungen sind weitaus geringer als die des bestehenden Weges.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.

- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassen, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Im Rahmen der Fachplanungen sollte daher bei den o. g. Maßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung in Erwägung gezogen werden, um etwaige Bodenschäden frühzeitig zu vermeiden.

## **5.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und allgemeine Hinweise**

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

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

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

## 6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Vorsorglich und um einen Umweltschaden zu vermeiden, wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt, die auch fotografisch festgehalten wurde.



Abb. 3: Blick über den Geltungsbereich in Richtung Westen (Aufnahme Büro Zillinger, November 2017)

Die Flächen sind stark anthropogen verändert und verfügen über keine nennenswerte Vegetation bzw. ökologische Wertigkeit, s. Abb. 3 u. 4. Der Geltungsbereich wird offensichtlich mehrmals jährlich gemäht. Lediglich ein einziges Gehölz befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches, s. Abb. 3. Baumhöhlen o.Ä. sind nicht vorhanden.



Abb. 4: Blick über den Geltungsbereich in Richtung Osten (Aufnahme Büro Zillinger, November 2017)

Im Gebiet bestehen keine besonderen klimatischen Verhältnisse. Besondere klimatische Funktionsräume, wie zum Beispiel ein Gewässer, ein Feuchtbiotop oder besondere Wiesen und Waldflächen, sind nicht vorhanden.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der Planung keine Verbotstatbestände des BNatSchG eintreten werden.

## 7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen Maßnahmen der Innenentwicklung (Schaffung von Wohn- und Arbeitsraum) und der gesteuerten Nachverdichtung. Der Geltungsbereich ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Lediglich im Osten grenzt die Fläche an landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich ist rd. 5.940 m<sup>2</sup> groß.

Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird daher bei weitem nicht erreicht.

Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen, wurden in jüngster Vergangenheit bzw. werden zurzeit nicht aufgestellt. Die Aufstellung entsprechender Pläne ist derzeit auch nicht vorgesehen.

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

Wesentliche Vegetation o. Ä. sind ebenfalls nicht vorhanden.

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

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

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich. Es ist jedoch eine Neuordnung der Grundstücke vorgesehen.

## **9. Rechtliches Verfahren**

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

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

04.09.2020

.....  
(Bürgermeister)

### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

