

Bauleitplanung

Gemeinde Hohenahr

Bebauungsplan „Südlich Vogelsang Gemarkung Ahrdt

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. § 13b
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

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	3
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	4
4.	Altflächen	4
5.	Planung	4
5.1	Städtebau	4
5.2	Erschließung	6
5.2.1	Verkehr	6
5.2.2	Energie	7
5.2.3	Wasserwirtschaft	8
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	9
5.4	Bodenschutz	9
5.6	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und allgemeine Hinweise	11
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz	12
7.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB	14
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	17
9.	Rechtliches Verfahren	18

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand August 2019
- Geotechnischer Kurzbericht zur Versickerung, Stand März 2020

1. Veranlassung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, da eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Ahrdt besteht, die durch Aufstellung des Bebauungsplanes zumindest teilweise gedeckt werden soll.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der Erschließung und der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Ahrdt in Flur 3 und werden im Wesentlichen von folgenden Nutzungen abgegrenzt:

Im Norden:	Wohnbebauung und Straße „Vogelsang“
Im Osten:	landwirtschaftliche Flächen und Höhlingstraße
Im Süden:	landwirtschaftliche Flächen und Tennisplatz
Im Westen:	Feldweg, dahinter landwirtschaftliche Flächen

Städtebaulich werden die südlich angrenzenden Flächen durch den Bebauungsplan „Tennisportanlage Ahrdt“, rechtskräftig seit 1990, und die nördlich angrenzenden Flächen durch den Bebauungsplan „Nr. 1“, rechtskräftig seit 1965, geordnet.

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Inanspruchnahme der Flächen zur Siedlungserweiterung ist daher grundsätzlich möglich. Darüber hinaus wurde die Fläche im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes 2020 bereits als potentielle Fläche für die Eigenentwicklung beantragt.

In der Gemarkung Ahrdt gibt es gem. Baulückenkataster der Gemeinde aus 2020 insgesamt 10 freie Baugrundstücke in Privatbesitz. Gemeindeeigene Grundstücke gibt es nicht.

Die Eigentümer der 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 nicht an einem Verkauf an die Gemeinde interessiert sind. Zur Deckung des Bedarfes an Wohnbaugrundstücken ist daher nicht aus und es ist die Ausweisung des neuen Baugebietes erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Ein Verfahren für die Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich.

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)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Da die Bauleitplanung während der Corona-Pandemie öffentlich ausgelegt wird, wird der Offenlegungszeitraum etwas länger als einen Monat gewählt.

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

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

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

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 nur Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

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

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. zu berücksichtigen. Es wurde die Möglichkeit ergriffen, dass für die genannten Anlagen die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 bis zu 0,6 überschritten werden darf.

Die festgesetzte Geschoßflächenzahl lässt grundsätzlich eine zweigeschossige Bauweise zu. Diese zweigeschossige Bauweise ist jedoch nur möglich, wenn das Dach- oder das Kellergeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu werten ist. In diesem Falle sind daher 2 Vollgeschosse zulässig. So ist in Verbindung mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen sichergestellt, dass keine zu wuchtigen Gebäude entstehen können.

Die max. First- und Traufhöhe wurden zum Erhalt des Ortsbildes und wegen der Ortsrandlage festgesetzt. Auch kann so eine Beschattung der Grundstücke untereinander vermieden werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit bei Ermittlung der maximal zulässigen Höhen wurde die vorhandene Geländeoberkante in Form von Höhenlinien in den Bebauungsplan eingetragen. Die Einhaltung der max. Höhen ist zeichnerisch im Bauantrag nachzuweisen.

Es ist nur ein einziges Staffelgeschoss zulässig.

Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und daher eine kleinere Grundfläche als das darunterliegende Geschoss aufweist.

Ohne Aufnahme dieser Festsetzung könnten daher mehrere Staffelgeschosse übereinander vorgesehen werden, da sich die Zahl der Vollgeschosse nicht ändert, wenn die Grundfläche des Staffelgeschosses höchstens $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.

Definition für Vollgeschosse der Hessischen Bauordnung: „...Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat (Auszug aus § 2 Abs. 5 HBO).“ Städtebaulich ist diese Bebauung nicht vertretbar.

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

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wurde 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 4 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. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Durch die Hanglage können an den Grundstücksgrenzen durch Garagen Wandflächen in einer Größe entstehen, die gemäß Hessischer Bauordnung an der Grundstücksgrenze nicht zulässig wären.

Damit die Garagen dennoch an der Grundstücksgrenze zulässig sind, wurde die maßgebende Geländeoberfläche im Bebauungsplan definiert.

Für die Ermittlung der Flächen bzw. Höhen ist der höchste Geländepunkt maßgebend. Geregelt ist dies in der Hessischen Bauordnung im § 2 Absatz 5:

„Geländeoberfläche ist die Höhe, die sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt oder die in der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung bestimmt ist. Sonst ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche maßgebend.“

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Das Gebiet ist verkehrstechnisch noch nicht vollständig erschlossen. Die Erschließung soll durch Anschluss an die Straße „Vogelsang“ im Nordwesten und an die Kreisstraße 27 erfolgen.

Die gewählte Breite der Straßenparzellen lässt eine sinnvolle Erschließung zu. Da in dem Wohngebiet mit wenig Verkehr zu rechnen ist, wurden die Straßenparzellen relativ schmal gewählt.

Die 7 m breite Straße kann grundsätzlich mit beidseitigen 1,5 m breiten Gehwegen und einer 4 m breiten Fahrbahn ausgebaut werden. Die 4 m breite Fahrbahn reicht für den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (< 40 km/h) aus. Alternativ kann auch ein höhengleicher Ausbau, daher Trennung der Fahrbahn und der Gehwege ohne Bordsteine bzw. ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgenommen werden.

Die Gliederung bzw. der Ausbau ist im Rahmen der Fachplanung festzulegen.

Die Kreisstraße (K27), die den Geltungsbereich von Nord nach Süd durchläuft, wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, sodass keine zwei voneinander getrennten Geltungsbereiche entstehen. Die Kreisstraße soll darüber hinaus unabhängig vom Bauleitplanverfahren noch herabgestuft werden.

Teilweise entstehen durch die gewählte Straßenführung doppelt erschlossene Grundstücke.

Durch die Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise für private Wege, private Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen wird 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. Sodass Niederschlagswasser trotz des nicht versickerungsfähigen Bodens trotzdem oberflächennah versickern und abfließen kann.

Zur besseren Ausnutzung der Baugrundstücke und zur Verringerung der Versiegelung/Befestigung sind Stellplätze, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Im Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereich sind zur Vermeidung erheblicher Sichtbehinderungen keine Stellplätze, Garagen, Carports und andere bauliche Nebenanlagen zulässig.

5.2.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen. Bei der Fachplanung ist darauf zu achten, dass ausreichende Trassen vorgesehen werden.

Für evtl. erforderliche Versorgungstationen, zum Beispiel Trafostationen und Wärmezentralen, die als Nebenanlagen im gesamten Gebiet zulässig sind, ist festgesetzt, dass sie den gemäß HBO erforderlichen Grenzabstand unterschreiten dürfen. Dadurch wird den Objektplanern größtmögliche Flexibilität ermöglicht und der Flächenbedarf reduziert.

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.

Aufgrund des in Richtung Norden ansteigenden Geländes eignet sich der Geltungsbereich besonders für die Nutzung der Solarenergie.

Um in dem neuen Baugebiet nachhaltiges und umweltfreundliches Wohnen zu fördern, wurde daher die Möglichkeit ergriffen, auf den Dächern der Wohngebäude Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie verbindlich vorzuschreiben:

Es muss daher je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mind. 1 Kilowattpeak (kWp) installiert werden. Alternativ können auch Module der Solarthermie installiert werden.

Für die Größe der Anlagen gilt:

$$1 \text{ kWp} = 10 \text{ m}^2 \text{ Photovoltaikmodule} = 10 \text{ m}^2 \text{ Solarthermiemodule}$$

Die Leistung von Photovoltaikanlagen wird in Kilowattpeak (kWp) angegeben. Dabei entspricht eine Nennleistung von 1 Kilowatt (kW) in etwa einem 1 kWp. Um eine Leistung von 1 kWp zu erreichen sind je nach äußeren Bedingungen 4 bis 6 Module auf einer Dachfläche von 8 bis 10 Quadratmetern erforderlich.

Eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 35 m² auf dem Dach eines Einfamilienhauses kann also in etwa so viel Strom (rd. 3.500 kWh) produzieren, wie eine Vier-Köpfige Familie durchschnittlich im Jahr verbraucht.

Um den Ertrag der Photovoltaik- oder Solarthermiemodule 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 20° und 50° kann noch eine Effizienz der Anlagen von über 80 % erzielt werden.

5.2.3 Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches sind noch keine Wasserversorgungsleitungen und Kanäle vorhanden.

Die Wasserversorgungsleitungen werden zur Erschließung des Gebietes durch eine Ringleitung erweitert.

Es wurden die Erschließungs- und Entwässerungsmöglichkeiten überprüft:

Die Erschließung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser der Flächen westlich der K 27 kann in den Mischwasserkanal in der K 27 abgeführt werden. Das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser kann in das geplante Regenrückhaltebecken im Süden des Baugebietes geleitet werden.

Das Schmutzwasser der Flächen östlich der K 27 kann über den Mischwasserkanal in der Talstraße abgeleitet werden. Das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser kann an den Regenwasserkanal in der Höhlingstraße angeschlossen werden, der über einen Vorfluter in den Aartalsee entwässert.

Das anstehende Gelände ermöglicht auf allen Grundstücken eine Kellerentwässerung, wenn die Tiefenlage des Kanals mit rd. 2,00 bis 2,50 m Tiefe gewählt wird.

Die ausreichende Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung durch hydraulische Berechnungen nachgewiesen. Die Entwässerung im vorhandenen Misch-/Trennsystem ist daher problemlos möglich.

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

Die Löschwasserversorgung wird durch Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ergänzt durch das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (mehrere mobile Löschwassercontainer, die mit LKW zum Einsatzort transportiert werden) sichergestellt.

Da das Niederschlagswasser möglichst an Ort und Stelle verbraucht bzw. versickert werden soll, wurde die Versickerungsfähigkeit überprüft. Es wurden 4 Rammkernsondierungen bis in Tiefen von 0,6 und 2,0 m unter Geländeoberkante durchgeführt, s. Anlage.

Bei den Flächen, die westlich der Kreisstraße 27 liegen, wurde zwischen 0,6 m und 1,2 m unter Geländeoberkante schwach verwitterter Tonschiefer (Bodenklasse 6) angetroffen.

Bei den Flächen, die östlich der Kreisstraße 27 liegen wurde, bereits nach 0,3 m direkt unterhalb des Oberbodens ein 30 cm starke Hang Lehm angetroffen. Darunter liegt mäßig bzw. schwach verwitterter Tonschiefer an. Hier handelt es sich um Bodenklasse 6. auch wurde auf stauende Sickerwasser und Schichtenwasser festgestellt.

Der Beauftragte Bodengutachter verzichtete auf die Durchführung von Versickerungsversuchen, da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der oben genannten Ergebnisse nicht möglich ist.

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

Grundsätzlich ist denkbar, dass bei der Bebauung der Grundstücke Grundwasser aufgeschlossen wird, dessen Ableitung erforderlich ist. In diesem Falle ist dies dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

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 nicht zulässig sind.

Alternativ bietet sich die Gestaltung dieser Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen an. 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 und Flechten oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

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.

Bei den im Plangebiet anstehenden Bodenarten handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreiteten lehmigen Sand und Lehmboden.

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

Gemäß Bodenviewer des HLNUG besteht überwiegend keine bis nur sehr geringe und in einem kleinen Teilbereich am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine mittlere Bodenerosionsgefahr.

Die Ertragsfähigkeit des Bodens liegt gemäß Bodenvierer des HLNUG im mittleren Bereich. Die Feldkapazität wird, gemäß Bodenvierer, gering bis mittel (im östlichen Bereich) 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) sind diese Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, siehe unten, von nachrangiger Bedeutung. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus. Ein funktionaler Ausgleich ist nur durch den Rückbau von bereits versiegelten Flächen grundsätzlich möglich. Diese gibt es im Bereich des Plangebiets und außerhalb nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen auch nicht verbindlich festgesetzt werden.

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.

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.

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

5.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und allgemeine Hinweise

Die Liste der standortgerechten heimischen Gehölze wurde nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. In-

sekten, 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.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).“

Einfriedigungen der Grundstücke, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen nur in einem Abstand von 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche, errichtet werden (Hessisches Nachbarrechtsgesetz, Stand 28.09.2014).

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreis Ausschuss 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 § 13b 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.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, s. folgende Abbildungen.

Da die Flächen direkt an den bebauten Ortsrand anschließen und da die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt wurden, kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.



Abb. 1: Blick in Richtung Süden über den westlichen Teil des Geltungsbereiches (Aufnahme: Ingenieurbüro Zillinger, September 2019)



Abb. 2: Blick in Richtung Osten über den östlichen Teil des Geltungsbereiches (Aufnahme: Ingenieurbüro Zillinger, September 2019)

Vorsorglich und um einen Umweltschaden zu vermeiden, wurde in 2019 eine spezielle Artenschutzprüfung erstellt.

Vorsorglich und um einen Umweltschaden zu vermeiden, wurde in 2019 eine spezielle Artenschutzprüfung erstellt. Der Geltungsbereich wurde zwischen April und Juli insgesamt sechsmal zu verschiedenen Tageszeiten untersucht.

Die Betrachtung wurde aufgrund der vorhandenen Lebensräume auf die zu erwartenden Tierarten Vögel und Tagfalter beschränkt.

Aufgrund der im Geltungsbereich angetroffenen, für die genannten Arten ungeeigneten, Strukturen sind gem. Potentialabschätzung des Gutachtens keine Arten der Anhanglisten der FFH-Verordnung aus den Tiergruppen Säugetiere (einschl. Fledermäuse), Reptilien, Amphi-

bien, Heuschrecken und Käfer zu erwarten. Diese Arten wurden daher nicht vertiefend untersucht.

Der Geltungsbereich wird intensiv für den Ackerbau genutzt und ist stark vorbelastet. Es konnten keine gefährdeten, besonders oder streng geschützten Pflanzenarten und Lebensraumtypen nachgewiesen werden.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden im Geltungsbereich 23 Vogelarten beobachtet. Die meisten Arten wurden als Nahrungsgäste oder Durchzügler eingestuft, da im Geltungsbereich keine geeigneten gefunden werden konnten. Die Flächen eignen sich grundsätzlich als Bruthabitate für Bodenbrüter. Jedoch werden Sie, vermutlich wegen der Lage dicht am Siedlungsrand nicht als solches genutzt, da vermutlich das Störpotential der angrenzenden Straßen und Wege zu hoch ist. Nur in Richtung Westen öffnet sich die Landschaft mit weiteren intensiv genutzten landwirtschaftlichen- und Waldflächen.

Für alle betrachteten Arten kann daher aufgrund des Mangels geeigneter Strukturen das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

Die Vorprüfung hat gezeigt, dass keine artenschutzrechtlich relevante Brutvogelart durch das Vorhaben beeinträchtigt wird.

Für alle angetroffenen Vogelarten ist das geplante Vorhaben als verträglich einzustufen, sofern die Bauzeitenregelung, s. unten, eingehalten wird.

Die Untersuchungen zum Vorkommen der Schmetterlingsarten haben gezeigt, dass für keine geschützten Arten geeignete Lebensräume vorhanden sind und nicht mit ihrem Auftreten gerechnet werden kann.

Alle nachgewiesenen Arten wie der Hauhechelbläuling, das Tagpfauenauge, der Kohlweising, der Aurorafalter, der Distelfalter oder das Schachbrett sind verbreitete Arten. Sie sind nicht gefährdet und finden in unmittelbarer Nähe ausreichend Ersatzlebensräume, die ohnehin bereits Teillebensräume dieser Arten sind.

Das geplante Vorhaben wurde daher für alle Schmetterlingsarten unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung als verträglich eingestuft.

Der Planbereich ist daher in Bezug auf den Artenschutz als problemlos einzustufen.

Als Vermeidungsmaßnahme wird in der Artenschutzprüfung vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Baustelleneinrichtung nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres erfolgen sollte. Diese Maßnahme wurde nicht textlich festgesetzt, da sie ohnehin gesetzlich gilt.

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Der Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB unter folgenden Voraussetzungen aufgestellt werden:

1. Der Aufstellungsbeschluss musste bis 31.12.2019 und der Satzungsbeschluss bis 31.12.2021 gefasst sein.

2. Die Größe der maximal zulässigen Grundfläche muss kleiner als 10.000 m² groß sein.
3. Die Aufstellung erfolgt zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für Wohnnutzungen.
4. Der Geltungsbereich muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
5. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter dürfen nicht vorliegen.
6. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen unbeachtlich sein. Dies gilt insbesondere für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstaben a bis d und i:
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
 - b) die Erhaltungsziel und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - i) die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Zu 1.:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.2019 gefasst und es kann davon ausgegangen werden, dass der Satzungsbeschluss bis 31.12.2021 gefasst ist.

Zu 2.:

Die maximal mögliche Grundflächenzahl darf höchstens 10.000 m² betragen.

Der Geltungsbereich ist rd. 27.625 m² groß. Die Straßen und Wege umfassen rund 9.940 m². Die Bauflächen sind daher 17.685 m² groß.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die maximal zulässige Grundfläche $17.685 \text{ m}^2 \times 0,3 = 5.360 \text{ m}^2$.

Die gemäß § 13b BauGB maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m² wird daher (bei weitem) nicht erreicht.

Zu 3.:

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden. Es wird daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zu 4.:

Der Geltungsbereich grenzt südlich an die bebaute Ortslage an.

Zu 5.:

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB es ebenfalls nicht.

Von der Planung sind keine Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Der Geltungsbereich liegt, wie alle Flächen der Gemeinde Hohenahr, im Naturpark „Lahn-Dill-Bergland“. Die Flächen östlich der Kreisstraße liegen darüber hinaus zusätzlich im Vogelschutzgebiet „Wiesentäler um Hohenahr und die Aartalsperre“.

Negative Auswirkungen auf die Zielsetzungen der Schutzgebiete sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Zu 6.:

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen unbeachtlich sein. Gewerbe- und Industriegebiete sind im näheren städtebaulichen Umfeld nicht vorhanden. Schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kann es daher nicht geben.

Die diesbezüglichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind daher erfüllt.

Vorsorglich und daher rechtlich auf der sicheren Seite liegend, wird eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen. Bei der Überprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen eintreten können, sind gemäß § 13a Abs. 1 BauGB die Kriterien der Anlage 2 des BauGB heranzuziehen:

Ziffer 1.1:

Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung mit Festlegungen, die für die spätere Zulassungsentscheidung bedeutsam sind. Dies gilt insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen.

Ziffer 1.2:

Der Bebauungsplan beeinflusst keine anderen Pläne oder Programme.

Ziffer 1.3:

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung hinsichtlich umweltbezogener beziehungsweise gesundheitsbezogener Erwägungen/Entwicklungen.

Der Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ökologisch hat er keine wesentliche Bedeutung, siehe Gutachten.

Es ist nicht vorgesehen in diesem Bereich Biotope oder Ähnliches zu entwickeln. Bezüglich der Gesundheit hat er ebenfalls keine Funktion, da zum Beispiel Kaltluftabflussbahnen nicht betroffen sind.

Ziffer 1.4:

Es wird auf Ziffer 1.3 verwiesen.

Es müssen keine Gehölze oder andere Biotope zerstört werden. Durch textliche und zeichnerische Festsetzungen ist sichergestellt, dass eine gute Durchgrünung des Wohngebietes vorgenommen wird.

Relevante umweltbezogene oder gesundheitsbezogene Probleme gibt es nicht.

Ziffer 1.5:

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Ziffer 2:

Es gibt offensichtlich keine wesentlichen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Risiken für die Umwelt bzw. der menschlichen Gesundheit sind ebenfalls nicht zu erwarten, da ein Wohngebiet vorgesehen ist und ebenfalls nur Wohngebiete angrenzen.

Die Fläche des Geltungsbereiches hat keine Auswirkungen auf besondere natürliche Merkmale und des kulturellen Erbes. Die geplante Bodennutzung ist ebenfalls unproblematisch und Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerte werden nicht überschritten.

Von der Planung sind keine Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Der Geltungsbereich liegt, wie alle Flächen der Gemeinde Hohenahr, im Naturpark „Lahn-Dill-Bergland“. Die Flächen östlich der Kreisstraße liegen darüber hinaus zusätzlich im Vogelschutzgebiet „Wiesentäler um Hohenahr und die Aartalsperre“.

Außerdem sind keine Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, tangiert und es handelt sich um kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

Auswirkungen auf in amtlichen Listen und Karten eingetragene Denkmäler bestehen ebenfalls nicht.

Die Flächen östlich der Kreisstraße liegen im Vogelschutzgebiet „Wiesentäler um Hohenahr und die Aartalsperre“.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes gehen offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.

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. §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

05.05.2020

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

