

Bauleitplanung

Gemeinde Hohenahr

**Bebauungsplan
„Zimmermannsacker“
Gemarkung Hohensolms**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8
BauGB**

Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Behörden gemäß
§ 4a Abs. 3 BauGB
(2. Öffentliche Auslegung)

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	4
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	4
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	5
4.	Altflächen	6
5.	Planung	6
5.1	Städtebau	6
5.2	Erschließung	9
5.2.1	Verkehr	9
5.2.2	Energie	10
5.2.3	Wasserwirtschaft	11
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	12
5.4	Bodenschutz	12
5.5	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise	15
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz	16
7.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB	16
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	18
9.	Rechtliches Verfahren	18

Anlagen:

- Biotoptypenkartierung, faunistisch-floristische Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand August 2021, mit den Karten Bestand und Bewertung
- Geotechnischer Kurzbericht zur Versickerung, Stand April 2020

1. Veranlassung

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, da eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Hohensolms besteht, die durch Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

In Hohenahr wurden seit 2010 lediglich 1,04 ha mit den Bebauungsplänen „Erweiterung der Berggärten“, Hohensolms, und „Hinter der Kirche/ Rückerdriesch 2“, Mudersbach, ausgewiesen.

Durch diese restriktive Ausweisung von Bauland sollte die Innenentwicklung gestärkt werden. Hierbei half das IKEK-Programm (Integrierte kommunales Entwicklungskonzept).

Auch aufgrund dieses Programmes gibt es in Hohenahr nahezu keine leer stehenden Gebäude. Auch konnten viele Baulücken geschlossen werden.

Die Bewerberliste für Bauland in Hohenahr umfasst zwischenzeitlich über 80 Personen/Familien.

Der hohe Bedarf an Bauland lässt sich auch mit der Einwohnerentwicklung begründen. Die Einwohnerzahl ist in Hohenahr von 2019 - 2021 von 4772 auf 4813 gestiegen. Die Anzahl der Kinder im Alter bis zu 6 Jahren hat sich im Zeitraum 2018 - 2021 von 211 auf 234 erhöht.

In jüngster Vergangenheit hat Hohenahr 2 Kindertagesstätten zur Deckung des Bedarfes gebaut.

Vor allem junge Familien suchen oft einen Bauplatz oder ein bebautes Grundstück, die derzeit in allen Ortsteilen von Hohenahr selten angeboten werden.

Die Bauplatzbewerberliste enthält für das Baugebiet insgesamt 38 Personen/Familien. 13 Bewerber sind aus Hohensolms, Stand 18.03.2022.

Da die Gemeinde in Hohensolms keine Grundstücke besitzt und gemäß Baulückenkataster 2020 in der Gemarkung Hohensolms lediglich 5 Baugrundstücke unbebaut sind, kann der Bedarf, auch wenn alle Grundstücke verkauft werden, bei weitem nicht gedeckt werden.

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, die geantwortet haben, haben mitgeteilt, dass sie an einem Verkauf an die Gemeinde nicht interessiert sind.

Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass nicht alle, die auf der Warteliste stehen, letztendlich auch ein Grundstück erwerben wollen. Es ist aber auch anzunehmen, dass sich die Liste verlängert, sobald mit der Erschließung begonnen wird.

Der Geltungsbereich wurde nach der 1. öffentlichen Auslegung wesentlich verkleinert, sodass innerhalb des Geltungsbereiches lediglich 11 Baugrundstücke sowie zusätzlich ein rund 2.640 m² großes Grundstück liegen. In diesem größeren Grundstück ist eine „Quartiersbebauung“ vorgesehen ist.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen am nordöstlichen Rand der Gemarkung Hohenholms im Flur 10. Südlich grenzen die Grundstücke Nr. 13-33, nur ungerade Zahlen, des Höhenwegs an. Am nördlichen und östlichen Rand der beiden Bauabschnitte liegen landwirtschaftliche Flächen.

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche wurde in den Unterlagen zur Neuaufstellung des Regionalplanes 2020 vom Regierungspräsidium bereits als mögliche Fläche für die Eigenentwicklung vorgeschlagen.

Da eine Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft zu Zwecken der Eigenentwicklung bis zu 5 ha möglich ist und da die Fläche nicht raumbedeutsam ist, ist eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Regionalplanung grundsätzlich gegeben.

Darüber hinaus grenzt das geplante Baugebiet direkt an die vorhandene Bebauung an. Da westlich und südlich der geplanten Fläche bebaute Wohngrundstücke angrenzen, wird durch die geplante Bebauung der Ortsrandabschluss sinnvoll fortgeführt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Nutzungen sind daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, s. folgende Abb.

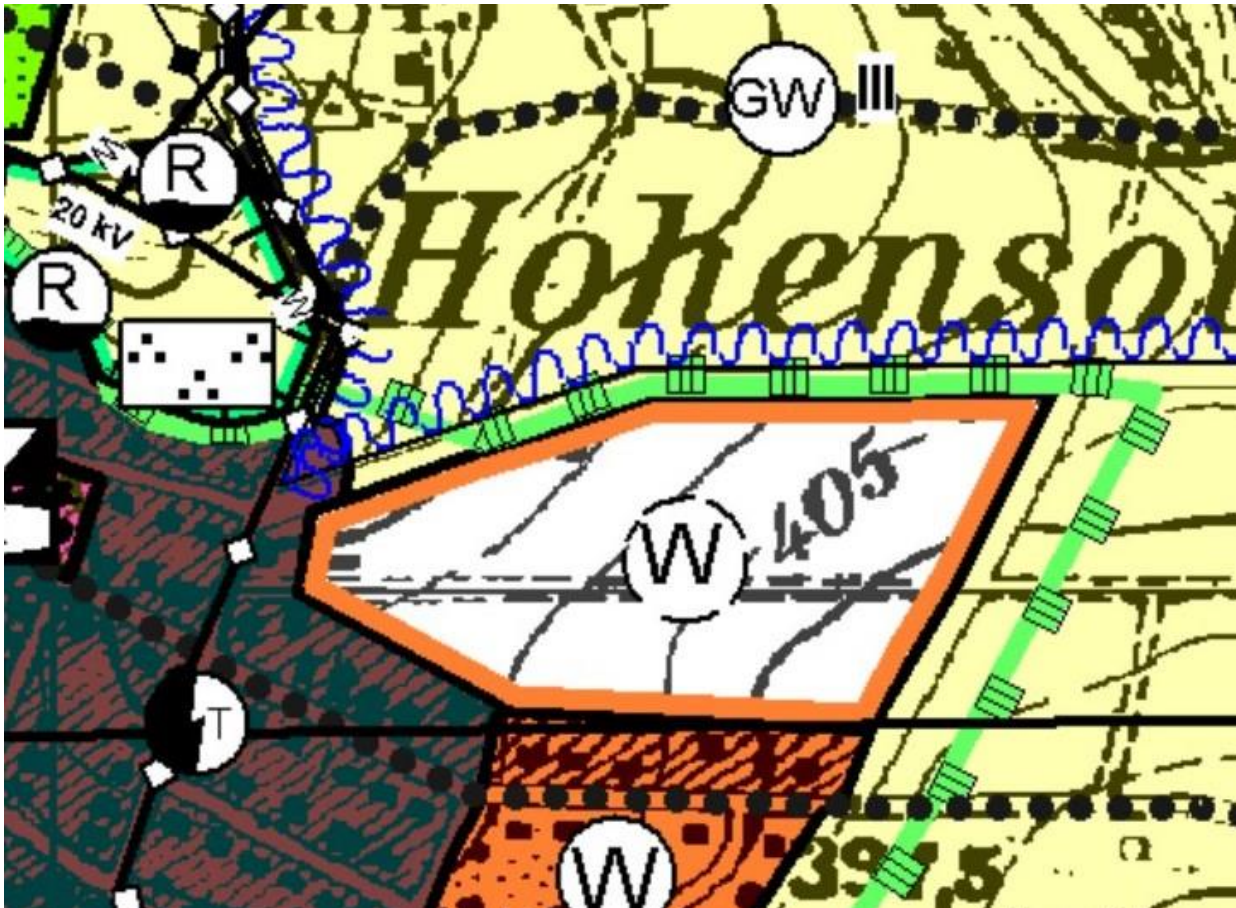


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Die an den Geltungsbereich in Richtung Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind ebenfalls im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Sie wurden u.a. nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da die gemäß Vorgaben des Regionalplanes lediglich Bauland zu Eigenentwicklung des Ortsteiles ausgewiesen werden darf.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB 2021)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2021)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 2021)
- Hessische Bauordnung (HBO 2020)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG 2020)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2022)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Aus jetziger Sicht gab es keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.

Die 1. öffentliche Auslegung wurde im Februar 2022 durchgeführt und damit das Bauleitplanverfahren offiziell eingeleitet.

Nach der 1. öffentlichen Auslegung wurde die Bauleitplanung noch einmal überarbeitet, so dass eine 2. öffentliche Auslegung, zeitlich verkürzt, durchgeführt wird.

Die eingehenden Stellungnahmen der 1. und 2. öffentlichen Auslegung werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Die ortsüblichen Bekanntmachungen zur Durchführung der 1. und 2. öffentlichen Auslegung wurden auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der beiden öffentlichen Auslegungen.

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. Das Regierungspräsidium, Dezernat 41.4, und der Kreisausschuss haben darauf hingewiesen, dass an der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle Hydrauliköl wegen eines defekten Hydraulikschlauches im Mai 2014 aus einem Traktor ausgelaufen ist. Die Sanierung ist abgeschlossen.

Altablagerungen sind im näheren Umfeld nicht bekannt.

5. Planung

5.1 Städtebau

Es 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.

Die Baugrundstücke sind rd. 650 m² groß. Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da Reihenhäuser, die mit offener Bauweise möglich sind, nicht in das städtebauliche Konzept passen.

In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indices 1 und 2 ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen als in den übrigen Gebieten. Dies verdeutlicht auch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 gegenüber 0,3.

Die Gebäude dürfen max. zweigeschossig errichtet werden.

Das Gelände steigt von Südosten nach Nordwesten an. Die Höhenlinien sind entsprechend der Vermessung des Ingenieurbüro Zillinger eingetragen worden.

Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB wurde die Möglichkeit der Festsetzung der maximalen Höhe wahrgenommen. Die max. Firsthöhe wurde zur Vermeidung einer negativen Fernwirkung und zum Erhalt des Ortsbildes festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete mit den Indizes 1 und 2 wurde zusätzlich eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt.

Die im Bebauungsplan dargestellten Höhenlinien sind auch gemäß § 2 Abs. 6 HBO für den Nachweis der Vollgeschossigkeit maßgebend.

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

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. Insgesamt sind pro Wohngebäude bzw. je Wohndoppelhaushälfte nur max. 2 Wohnungen zulässig.

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.

Da im rund 1,36 ha großen Geltungsbereich 11 Grundstücke unverbindlich vorgesehen sind und in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indices 1 und 2 insgesamt 8 Gebäude, siehe Abbildung 2, entstehen sollen, berechnet sich die Wohndichte unter der Annahme, dass in jedem zweiten Gebäude eine zweite Wohneinheit, z.B. Einliegerwohnung, entsteht, wie folgt: $(11 + 8) \times 1,5 \text{ WoE} = 29 \text{ WoE}$, daher beträgt die angestrebte Wohndichte $29 \text{ WoE} / 1,36 \text{ ha} = 21 \text{ WoE/ha}$.

Für Hohenahr ist im Regionalplan-Entwurf 2021 als Mindestdichtewert 20 WoE/ha angegeben. Die durch die Planung angestrebten Wohneinheiten je Hektar halten diese Vorgabe daher ein.

Die Allgemeinen Wohngebiete mit den Indizes 1 und 2 sollen im einheitlichen Baustil (Quartiersbebauung) bebaut werden, s. Abb. 2 und 3.



Abb. 2: Lageplan der geplanten Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indizes 1 und 2 (Quelle/Idee: Fingerhaus, Stand Januar 2022)

In Abbildung 3 ist ein grundsätzlich denkbare Konzept, Ansicht in Richtung Nordwesten, dargestellt. Der Wasserlauf ist nicht mehr vorgesehen.



Abb. 3: Ansicht in Richtung Nordwesten auf die geplante Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Indizes 1 und 2 (Quelle/Idee: Fingerhaus, Stand Juni 2021)

Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Garagen jedoch, sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen und müssen darüber hinaus mindestens 5 m von der Straßenverkehrsfläche entfernt liegen. Durch den festgesetzten Stauraum vor den Garagen kann diese Fläche grundsätzlich für einen Stellplatz genutzt werden.

Der Abstand zum öffentlichen Straßenraum ist aber auch vorgesehen, da durch die Garagen, wenn sie an der Grenze errichtet werden, der öffentliche Bereich zu sehr optisch eingeschränkt würde.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. zu berücksichtigen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis auf 0,6 überschritten werden. Dies wurde festgesetzt, da die festgesetzte Grundflächenzahl lediglich um 50 % für oben genannte Flächenbefestigungen überschritten werden darf. Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,3 ist die Überschreitungsmöglichkeit zu stark eingeschränkt, sodass die Erhöhung festgesetzt wurde.

Um den Freiraum der Bauinteressenten und deren Planer nicht einzuschränken, wird die Stellung der Gebäude und Firstrichtung der Dächer nicht verbindlich im Detail festgesetzt. Außerdem sind so alle energiepolitischen und technisch sinnvollen Lösungen, beispielsweise zur Ausstattung mit Photovoltaik, möglich.

Einfriedungen, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und direkt an landwirtschaftliche Flächen grenzen, müssen gemäß Nachbarrechtsgesetz einen Abstand von 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze, aufweisen.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Das Gebiet ist verkehrstechnisch noch nicht erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt an zwei Stellen in Richtung des vorhandenen Höhenweges.

Zwei Zufahrten wurden gewählt, damit auch bei Sperrung einer Zufahrt, zum Beispiel im Katastrophenfall, Zu- und Abfahrten möglich sind.

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 westliche Anbindung an den Höhenweg konnte mit lediglich 5 m vorgesehen werden, da die beiden angrenzenden Grundstücke bereits bebaut sind. Diese Breite ist grundsätzlich für Begegnungsverkehr Pkw/Pkw ausreichend.

Die Straßen konnten mit 6,50 m relativ schmal gewählt werden, da ein höhengleicher Ausbau vorgesehen ist.

Die abschließende Festlegung über die Gliederung bzw. den Ausbau ist im Rahmen der Fachplanung festzulegen.

Im Bebauungsplan sind 2 Stichstraßen in Richtung Norden eingetragen, sodass das Baugebiet bei Bedarf grundsätzlich in dieser Richtung erweitert werden kann.

Durch die Hanglage werden voraussichtlich in geringfügiger Höhe Böschungen erforderlich sein. Da noch keine Straßenplanung erstellt wurde, wurde vorsorglich textlich festgesetzt, dass

die eventuell erforderlichen Straßenböschungen auf dem jeweiligen Grundstück zu dulden sind.

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.

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, s. Kap. 5.1.

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, auch für Telekommunikationsleitungen, 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 ansteigenden Geländes kann die Nutzung der Sonnenenergie auf jedem Grundstück vorgesehen werden. Um in dem neuen Baugebiet nachhaltiges und umweltfreundliches Wohnen zu fördern, wurde daher die Nutzung der Sonnenenergie verbindlich vorgeschrieben: Es muss 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:

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

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.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des anstehenden Bodens nicht versickern. Dies wurde gutachterlich geprüft, siehe geotechnischer Kurzbericht. Eine Ableitung ist somit erforderlich.

Favorisiert wird die Ableitung des Niederschlagswassers in den rund 300 m entfernt und östlich gelegenen Wald, Gemarkung Biebertal.

Diese Möglichkeit wird zurzeit geprüft. Im Wald soll, wenn möglich, das Niederschlagswasser großflächig versickert werden.

Wegen der Topographie in Richtung Wald könnte das Niederschlagswasser nur teilweise im offenen Graben abgeleitet werden. Auch dies wird zur Zeit geprüft.

Wenn diese Entwässerung nicht möglich ist, muss das gesamte Mischwasser in die vorhandene Mischkanalisation eingeleitet werden. Zur Vermeidung einer hydraulischen Überlastung der Kanalisation wäre in diesem Falle ein Rückhaltebecken bzw. ein Drosselkanal oder Ähnliches erforderlich.

In der rd. 20 Jahre alten Kanalplanung ist die Entwässerung im Mischsystem über die Waldstraße vorgesehen.

Der Kanal in der Waldstraße sollte gemäß Kanalplanung vergrößert werden. In der Planung wurde davon ausgegangen, dass der Kanal auch auf Grund seines allgemeinen Zustands in offener Bauweise ausgetauscht werden muss.

In 2014 wurde anhand erneuter Kanaluntersuchung aufgezeigt, dass die Sanierung auch in geschlossener Bauweise erfolgen kann. Diese Sanierung wurde in der Waldstraße in 2015/2016 vorgenommen.

Die geschlossene Bauweise wurde aus wirtschaftlichen Gründen gewählt, auch weil weder die Straße noch die Wasserleitung erneuert werden mussten.

Eine weitere Möglichkeit besteht bei Vergrößerung des Kanales auf DN 800 in der Wetzlarer Straße.

Bereits in 2020 haben die politischen Gremien der Gemeinde Hohenahr den Grundsatzbeschluss gefasst, dass bei Ausweisung von Neubaugebieten zu prüfen ist, ob Versickerungsmöglichkeiten bestehen.

Im Rahmen der Fachplanung wird daher auch die oben genannte Entwässerungsmöglichkeiten mit Versickerung geprüft.

Die Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zeigt für Hohensolms einen schwachen Starkregen-Index.

Auf Stufe der Bauleitplanung sind keine Maßnahmen erforderlich. Die Thematik ist gegebenen Falles bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Fachplanungen ist zu prüfen, wie hoch der Löschwasserbedarf ist. Bei Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist auch die Größe der Gefahr der Brandausbreitung zu berücksichtigen, siehe DVWG-Regelwerk W405.

Durch Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz können für den Geltungsbereich 60 m³/h aus dem Hydranten in der Straße „Am Hals“ und 28 m³/h aus dem Hydranten, der im Höhenweg vorhanden ist, entnommen werden.

Zusätzlich steht Löschwasser durch das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (mehrere mobile Löschwassercontainer, die mit LKW zum Einsatzort transportiert werden) zur Verfügung.

Die Nutzung des Niederschlagswassers, daher der Bau von Zisternen, ist gem. 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. Der Spritzschutz der Fassaden, z.B. Hausumrandung mit Kiesbett, ist hiervon ausgenommen.

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 dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreiteten sandigen Lehm.

In 2014 ist an der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle Hydrauliköl ausgelaufen, siehe Kapitel 4. Die Sanierung ist abgeschlossen.

Weitere Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen gibt es nicht. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Gemäß Bodenviewer des HLNUG besteht nur eine geringe Bodenerosionsgefahr.

Die Ertragsfähigkeit des Bodens liegt gemäß Bodenviewer des HLUK im mittleren bis hohen Bereich. Die Feldkapazität wird, gemäß Bodenviewer, gering eingestuft.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist überwiegend mit einem geringen und für kleine Teilflächen mit einem mittleren Funktionserfüllungsgrad bewertet.

Nach der 1. öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich erheblich verkleinert, siehe Kapitel 1.

Diese Verkleinerung wurde auch vorgenommen, da es sich bei den herausgenommenen Flächen um den Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ handelt, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz seit März 2022 geschützt sind.

Auch hat das Regierungspräsidium, Dezernat 51.1, darauf hingewiesen, dass es sich um wertvolles Ackerland handelt. Eine intensive Landwirtschaft wird allerdings auf diesen Flächen nicht mehr betrieben. Dies verdeutlicht u.a. der Lebensraumtyp 6510.

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, sehr gering. 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 nassem, 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 nicht erforderliche Bodenschäden zu vermeiden.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (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. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

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).

Falls im Rahmen der Bebauung Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich wird, ist der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, zu informieren.

Bei den Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Dies ist umso mehr beachtlich, da in 2014 an der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle Hydrauliköl ausgelaufen ist, s. auch Kapitel 5.4.

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.

Vorsorglich und um einen Umweltschaden zu vermeiden, wurde in 2021 eine spezielle Artenschutzprüfung erstellt.

Der Geltungsbereich wurde in Bezug auf Vögel, Reptilien, Tagfalter und Widderchen mehrfach abgesucht.

Der Planbereich ist in Bezug auf den Artenschutz fast völlig problemlos, s. beiliegender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Als Maßnahme wird in der Artenschutzprüfung lediglich darauf hingewiesen, dass eine Bauzeitenregelung notwendig ist, um eine Gefährdung der im Baufeld nachgewiesenen Brutvögel (Blaumeise, Dorngrasmücke, Goldammer, Grünfink und Hausrotschwanz) zu vermeiden. Es handelt sich bis auf die Goldammer um weitverbreitete Vogelarten.

Diese Maßnahme wurde nicht textlich festgesetzt, da der genannte „Rodungszeitraum“ (01.10. – 28.02.) ohnehin gesetzlich vorgeschrieben ist.

Auch wurde nördlich des Geltungsbereiches im Abstand von rd. 80 m ein Brutpaar der Feldlerche nachgewiesen. Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Brutpaar nach Norden und Westen ausweichen kann.

Verbotstatbestände gemäß Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie liegen daher nicht vor.

Auch muss für keine Vogelart eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden, da der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Satz 1-3 BNatSchG nicht eintreten wird.

Die faunistisch-floristischen Kartierungen haben für die nördlich und außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen eine hohe ökologische Wertigkeit nachgewiesen. Es handelt sich um magere Flachland-Mähwiesen, s. Kapitel 5.4.

Die südlich gelegenen Flächen haben keinen wesentlichen ökologischen Wert, siehe Anlagen.

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Das Aufstellungsverfahren kann nach § 13b BauGB unter folgenden Voraussetzungen aufgestellt werden:

1. Der Aufstellungsbeschluss muss bis 31.12.2022 und der Satzungsbeschluss bis 31.12.2024 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.:

Die 1. öffentliche Auslegung wurde vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 durchgeführt, daher im Zeitraum des BauGB 2021. Diese Rechtsgrundlage ist auch auf der Planzeichnung vermerkt. Der Satzungsbeschluss muss gemäß § 13b BauGB bis zum 31.12.2024 gefasst sein.

Zu 2.:

Der Geltungsbereich umfasst rd. 13.646 m². Die festgesetzten Straßenflächen sind rund 2.962 m², die beiden Wohngebiete mit den Indizes 1 und 2 rund 2.650 m² und das Wohngebiet mit Index 3 rund 10.996 m² groß.

Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 beträgt die maximal zulässige Grundfläche $10.996 \text{ m}^2 \times 0,3 + 2.650 \text{ m}^2 \times 0,4 = 4.359 \text{ m}^2$.

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 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 gibt es ebenfalls nicht.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, 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“. Negative Auswirkungen auf die Zielsetzungen des Naturparks 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.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich. Die Grundstückseigentümer haben bereits signalisiert, dass sie verkaufsbereit sind. Eine Neuordnung der Grundstücke ist erforderlich und geplant.

9. Rechtliches Verfahren

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

29.04.2022

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

