

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Hohenahr

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Scheuernwaldwies", Gemarkung Hohensolms

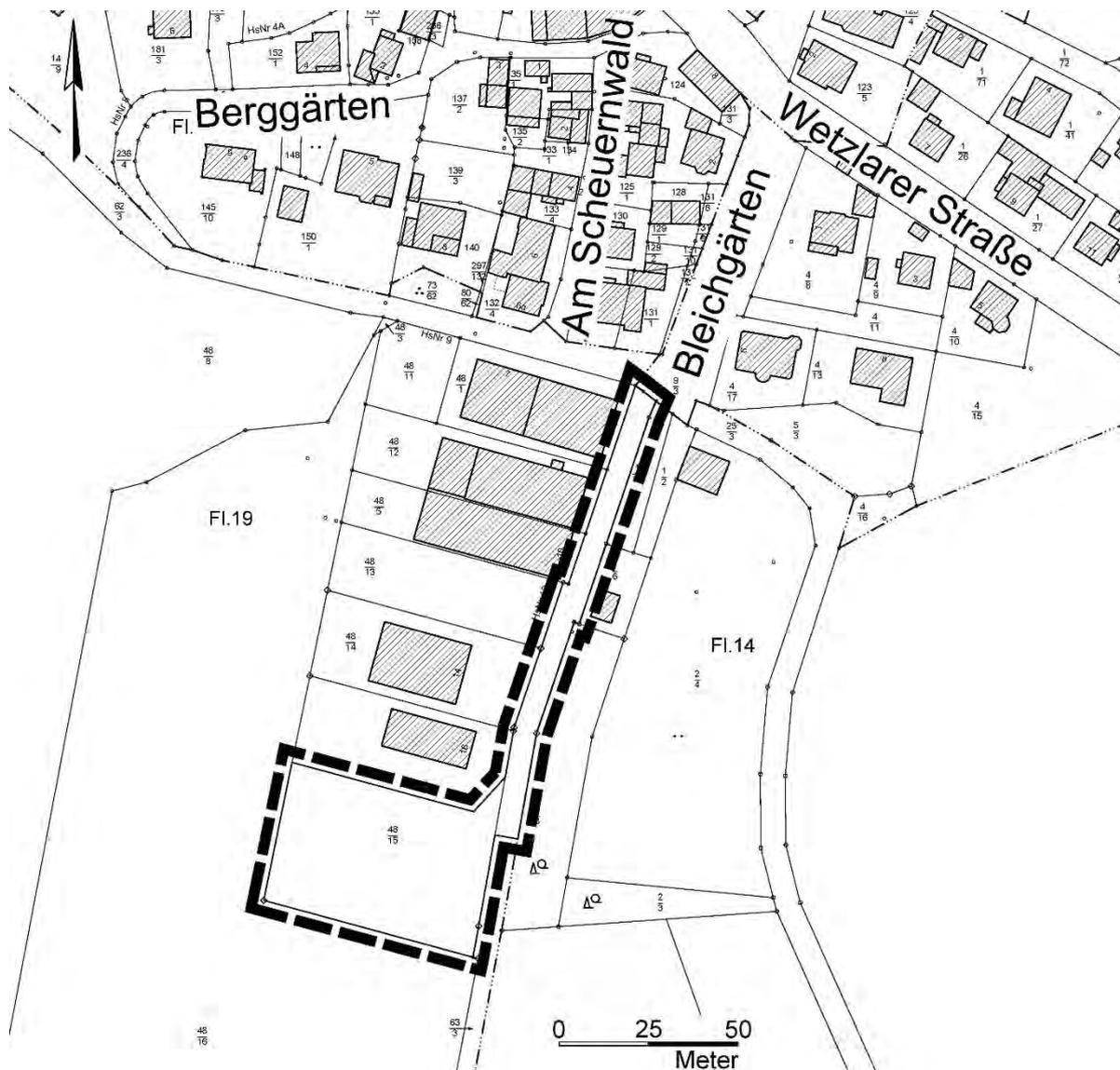
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Allgemeine Ziele und Zwecke

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des o.g. Planes beschlossen. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind aus nachfolgender Abbildung ersichtlich.



Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Hohensolms am südlichen Ende der Straße „Bleichgärten“.

Im Süden und Westen grenzen Waldflächen an. Im Osten liegt der weitere Verlauf der Straße „Bleichgärten“, welche in den Wald führt.

Im Norden des Geltungsbereiches liegt das Grundstück der Feuerwehr.

In den Geltungsbereich wurde auch die Parzelle der Straße „Bleichgärten“ ab dem Grundstück „Bleichgärten Nr. 7“ in Richtung Süden bis auf Höhe des geplanten Gewerbegrundstückes aufgenommen.

Allgemeine Ziele und Zwecke

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung auf der Fläche des ehemaligen Festplatzes vorbereitet werden.

Da die vorhandene Straße Bleichgärten in keinem Bebauungsplan als Straße festgesetzt ist, wurde sie ebenfalls in den Geltungsbereich übernommen.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Unterlagen der Bauleitplanung (Planzeichnung des Bebauungsplanes, die textlichen Festsetzungen und die Begründung) werden zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und der voraussichtlichen Auswirkungen in der Zeit

vom 11.12.2023 bis einschl. 19.01.2024

auf der Internetseite der Gemeinde Hohenahr unter <https://www.hohenahr.de/bauen-umwelt/bauen/bauleitplanverfahren/> veröffentlicht und stehen unter dem Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de> zur Verfügung.

Sie können eingesehen bzw. im PDF-Format heruntergeladen werden.

Dies gilt auch für diese Bekanntmachung.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen während der Öffnungszeiten mit Publikumsverkehr im Rathaus der Gemeinde Hohenahr, Rathausplatz 6, 35644 Hohenahr im II. Obergeschoss, Raum 32, in den Zeiträumen

vom 11.12.2023 bis einschließlich 22.12.2023 sowie vom 02.01.2024 bis 19.01.2024

öffentlich ausgelegt.

Während dieses Zeitraumes hat die Öffentlichkeit auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Die Öffentlichkeit kann sich informieren und durch Wünsche und Anregungen die Planung beeinflussen.

Die Öffnungszeiten sind:

- Montag – Freitag: 08:00-12:00 h sowie
- Dienstag: 13:30-15:30 h
- Donnerstag: 14:00-18:00 h

Die Einsicht in die Unterlagen kann auch außerhalb dieser Öffnungszeiten nach vorheriger Terminvereinbarung erfolgen.

Die Öffentlichkeit kann Stellungnahmen bis zum 19.01.2024 abgeben.

Die Stellungnahmen sollten elektronisch an folgende Mail-Adresse abgegeben werden: stellungnahmen@buero-zillinger.de.

Bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Wege abgegeben werden, zum Beispiel schriftlich, adressiert an die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hohenahr oder zur Niederschrift.

Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung unberücksichtigt bleiben.

Die Stellungnahmen werden ausgewertet und in nicht-öffentlichen und öffentlichen Sitzungen beraten. Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt nur im Rahmen des Planungsprozesses und im Übrigen unter Beachtung der Datenschutzverordnung.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Ingenieurbüro Zillinger, Gießen, mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenahr

Markus Ebertz, Bürgermeister

Hinweis

- Durch diesen Bebauungsplan werden die folgenden Bebauungspläne teilweise geändert:
- der seit 1963 rechtskräftige namenlose Bebauungsplan der ehemaligen Gemeinde Hohensolms (Abbildung 1)
 - der Bebauungsplan "Scheuernwaldwies", rechtskräftig seit 1998 (Abbildung 2)
 - die 1. Änderung (Teil-Änderung) des Bebauungsplanes "Scheuernwaldwies", rechtskräftig seit 2020 (Abbildung 3)

M1:2.000

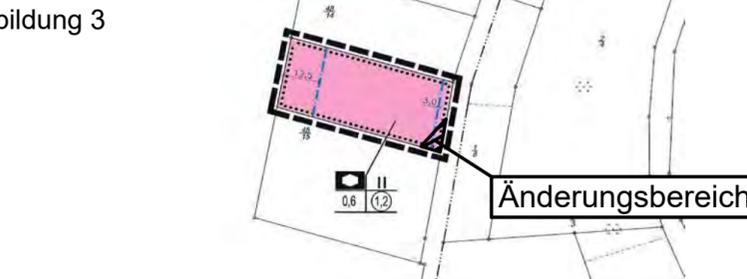
Abbildung 1



Abbildung 2



Abbildung 3



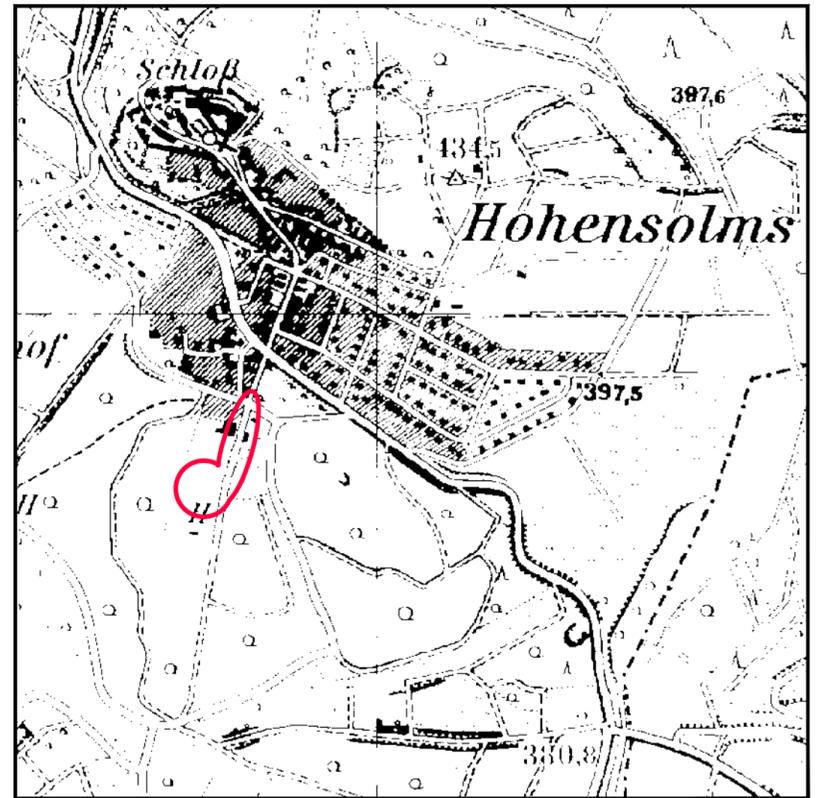
Zeichenerklärung der ALK-Daten:

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- ▨ vorhandene Bebauung
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung:

- ▬ Geltungsbereich
- Baugrenze
- GE Gewerbegebiet
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0,6 Grundflächenzahl
- 6,0 Baumassenzahl
- o Offene Bauweise
- ▨ Straßenverkehrsflächen
- ▭ Umgrenzung von Flächen, auf denen keine Stellplätze, Garagen, Carports und andere bauliche Nebenanlagen zulässig sind
- 386,0 Höhenlinien (generiert aus dem Digitalen Geländemodell, Raster 1 m, der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) (nachrichtlich)
- 385,5 Höhenlinien (generiert aus dem Digitalen Geländemodell, Raster 1 m, der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) (nachrichtlich)

Die textlichen Festsetzungen werden nach der öffentlichen Auslegung eingefügt.



Lage des Geltungsbereiches M1:10.000



Datengrundlage:
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: November 2023

Gemeinde Hohenahr Bebauungsplan "Gewerbegebiet Scheuernwaldwies" Gemarkung Hohensolms

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB				
Bearbeitet:	I. Zillinger		Maßstab:	Stand:
Gezeichnet:	Gawelek		1:1.000	27.11.2023
Geprüft:				Zeichnungsnummer:
				2232/1
			Ersatz für:	

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheuernwaldwies“, Gemarkung Hohensolms

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1. Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsflächen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
 - 1.2. Die gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ ist gem. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3. Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebs-Inhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstättensind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)
 - 2.1. Versorgungsstationen, z.B. Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.
3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).
Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO), wenn zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.
4. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1. Private Wege, private PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

5.2. Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß HBO gärtnerisch anzulegen. Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig. Der Spritzschutz der Fassaden, z.B. Hausumrandung mit Kiesbett, ist hiervon ausgenommen.

6. Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zu treffende bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen. Es sind für Tiere störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blaulichtanteil bei einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin zu verwenden.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Für Bepflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, dürfen bis zu max. 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.

Standortgerechte heimische bzw. Klima verträgliche Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **, K	Fraxinus excelsior
Feldahorn *	Acer campestre
Stieleiche *, **, K	Quercus robur
Bergahorn **, K	Acer pseudoplatanus

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Salweide	Salix caprea
Hundsrose *, K	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Hartriegel *, K	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball *, K	Viburnum opulus

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)
K „Klima verträgliche“ Gehölze (Trockenheit)

8. Gestaltungssatzung nach § 91 (3) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit hellgrauen, grauen, schwarzen und anthrazitfarbenen Materialien eingedeckt werden, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen.

Glanz- oder edelengobierte (= keram. Überzugsmasse) Dachziegel bzw. glänzende Materialien sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind trotz der festgesetzten Dachfarben, auch integriert in das Dach, zulässig.

9. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Mindestens $\frac{1}{4}$ der Dachflächen sind an eine 5 m³ große Zisterne anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.

Der Überlauf darf an das Entwässerungssystem angeschlossen werden.

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

10.1. Der Geltungsbereich liegt im Gefahrenbereich zum Wald.

Wenn eine Gefahr von umstürzenden Bäumen besteht, müssen für bauliche Anlagen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen errichtet werden, Sicherungsmaßnahmen, zum Beispiel durch verstärkte Statik, getroffen werden.

Alternativ sind im Rahmen der Fachplanung weitere Möglichkeiten zu erarbeiten. Bäume 1. Ordnung, die aufgrund ihrer Nähe zur Bebauung eine Gefährdung darstellen können, könnten zum Beispiel durch niedrigere Gehölze ersetzt werden.

10.2. 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 (2) WHG).

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

- 10.3. Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.
- 10.4. Wenn bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.
- 10.5. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

Aufgestellt: 29.09.2023

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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



Gemeinde Hohenahr

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheuernwaldwies“ Gemarkung Hohensolms

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Beteiligung der Behörden gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem.
§ 3 Abs. 1 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 Bauleitplanverfahren	3
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen	4
4.	Landschaftsplanerische und städtebauliche Grundlagen	5
5.	Altflächen und Bodenschutz	8
5.1	Altflächen	8
5.2	Bodenschutz	8
6.	Planung	14
6.1	Städtebau	14
6.2	Erschließung	16
6.2.1	Verkehr	16
6.2.2	Energie	18
6.2.3	Wasserwirtschaft	19
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser	19
6.2.3.2	Abwasserableitung	21
6.3	Grünordnerische Festsetzungen	22
6.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise	23
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	23
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	23

1. Veranlassung

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung auf der Fläche des ehemaligen Festplatzes vorbereitet werden.

Da die vorhandene Straße Bleichgärten in keinem Bebauungsplan als Straße festgesetzt ist, wurde sie ebenfalls in den Geltungsbereich übernommen.

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

Für das im Geltungsbereich festgesetzte Gewerbegebiet bestehen konkrete Siedlungsabsichten eines ortsansässigen Gewerbetreibenden.

Alternativmöglichkeiten bestehen nicht, da es in Hohensolms keine unbebauten Gewerbeflächen gibt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Hohensolms am südlichen Ende der Straße „Bleichgärten“.

Im Süden und Westen grenzen Waldflächen an. Im Osten liegt der weitere Verlauf der Straße „Bleichgärten“, welche in den Wald führt.

Im Norden des Geltungsbereiches liegt das Grundstück der Feuerwehr.

In den Geltungsbereich wurde auch die Parzelle der Straße „Bleichgärten“ ab dem Grundstück „Bleichgärten Nr. 7“ in Richtung Süden bis auf Höhe des geplanten Gewerbegrundstückes aufgenommen.

Von der Aufstellung der Bauleitplanung sind folgende Bebauungspläne betroffen, die auch teilweise geändert werden:

- Der seit 1963 rechtskräftige (namenlose) Bebauungsplan der ehemaligen Gemeinde Hohensolms
- Der Bebauungsplan Scheuernwaldwies, rechtskräftig seit 1998
- Die 1. Änderung (Teil-Änderung) des Bebauungsplanes Scheuernwaldwies, rechtskräftig seit 2020

Im seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Straße Bleichgärten als Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich wird seit Jahren als Straße genutzt und wird entsprechend geändert.

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die festgesetzten rund 2.430 m² großen Bauflächen sind im Regionalplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz dargestellt.

Die zusätzlich aufgenommene Erschließungsstraße, rund 860 m², liegt gemäß Regionalplan ebenfalls im Vorranggebiet Siedlung Bestand. Im Flächennutzungsplan ist sie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Für das geplante Gewerbegebiet wird eine Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt. Für die vorhandene Erschließungsstraße muss keine Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt werden, da die Fläche mit rund 8 m relativ schmal ist und daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

3.2 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Der Bauleitplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

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

Die eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen.

Anschließend wird die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Mindestdauer der öffentlichen Auslegung beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wird voraussichtlich verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen besteht.

Dies gilt auch für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die voraussichtlich zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt.

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 in der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung durch das Regierungspräsidium genehmigt und ebenfalls durch Bekanntmachung rechtswirksam wurde.

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

4. Landschaftsplanerische und städtebauliche Grundlagen

Die naturräumliche Situation und die natürlichen Grundlagen wurden in 2023 erhoben. Das bio-ökologische Kurzgutachten und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegen allerdings noch nicht vor. Die Ergebnisse werden vor der öffentlichen Auslegung in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Wasserschutz-, Naturschutz-, Vogelschutz- und FFH-Gebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Auch Heilquellenschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotop sind ebenfalls nicht betroffen.

Der Geltungsbereich liegt lediglich, 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.

Einen ersten Eindruck vermitteln nachfolgende Fotos.

Auf Foto 1 ist im Wesentlichen die Grünfläche, die in der Vergangenheit als Festplatz genutzt wurde, erkennbar.

Die im Westen und Süden angrenzenden Waldflächen sind ebenfalls abgebildet.



Foto 1: Blick auf das geplante Gewerbegebiet aus Westen in Richtung Osten (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Juni 2023)



Foto 2: Blick auf die östliche Teilfläche des geplanten Gewerbegebietes aus Norden in Richtung Süden (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Juni 2023)

Auf dem Foto 2 sind teilweise die Fläche des geplanten Gewerbegebietes, die vorhandenen Abfallcontainer, die asphaltierte Freifläche des Feuerwehrgrundstückes sowie die Verlängerung der Straße „Bleichgärten“ erkennbar.

Die Abfallcontainer werden versetzt, daher aus dem Gewerbegebiet entfernt.

Auf Foto 3 ist das direkt angrenzend bebaute Feuerwehrgrundstück abgebildet.



Foto 3: Blick auf das Feuerwehrgrundstück, welches im Norden direkt angrenzt (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Juni 2023)

Das für die Feuerwehr gewählte Satteldach ist im gesamten Gewerbegebiet entlang der Straße „Bleichgärten“ vorherrschend. Auch handelt es sich jeweils um eingeschossige Bebauung.

Auf Foto 4 ist weitere Bebauung des Gewerbegebietes sowie die Straße „Bleichgärten“ erkennbar.



Foto 4: Blick auf die vorhandene Straße „Bleichgärten“ von Süden in Richtung Norden (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Juni 2023)

5. Altflächen und Bodenschutz

5.1 Altflächen

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

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

5.2 Bodenschutz

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.

Dem Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) können für den Geltungsbereich keine Daten zur Beschaffenheit des Bodens und seinen Funktionen entnommen werden.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die Angaben für die angrenzenden Flächen auf den Geltungsbereich übertragbar sind.

Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreiteter Lehm (L) und lehmiger Sand (IS), siehe folgende Abbildung.

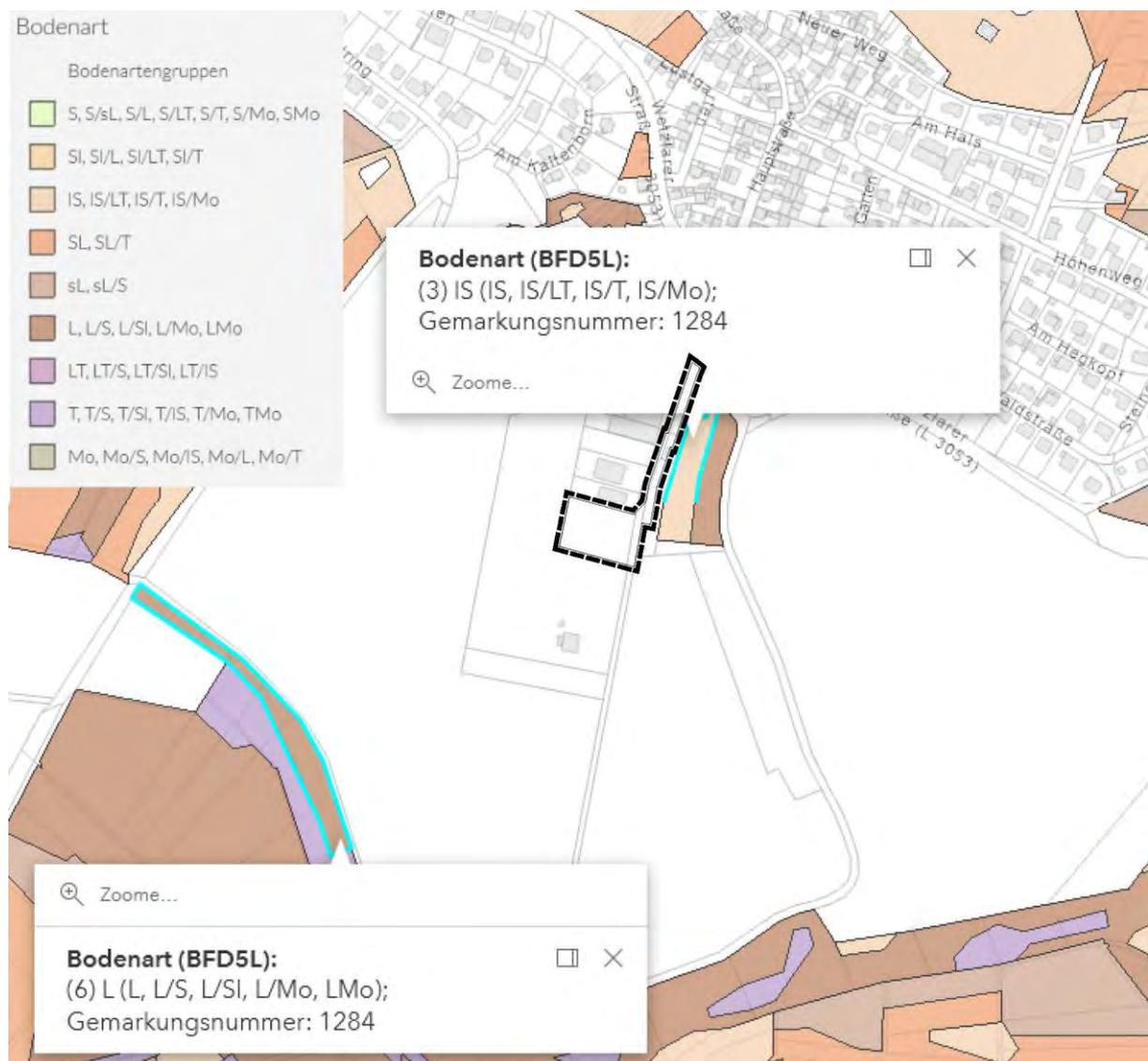


Abbildung 1: Bodenarten gemäß Bodenviewer

Die Ackerzahlen für beide Bodenarten liegen gemäß Bodenviewer zwischen 35 und 40 pro Ar. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ je Ar) der Gemarkung Hohensolms beträgt 33.

Weitere Daten können dem Bodenviewer entnommen werden, siehe Abbildung 2:

- Die Standorttypisierung für die Biotopentwicklung liegt im mittleren Bereich.
- Das Ertragspotenzial des Bodens liegt gemäß Bodenviewer des HLNUG im mittleren bis hohen Bereich.
- Die Feldkapazität wird gemäß Bodenviewer als gering (130-260 mm) eingestuft.
- Das Nitratrückhaltevermögen liegt ebenfalls im geringen Bereich.
- Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist mit einem geringen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad bewertet.

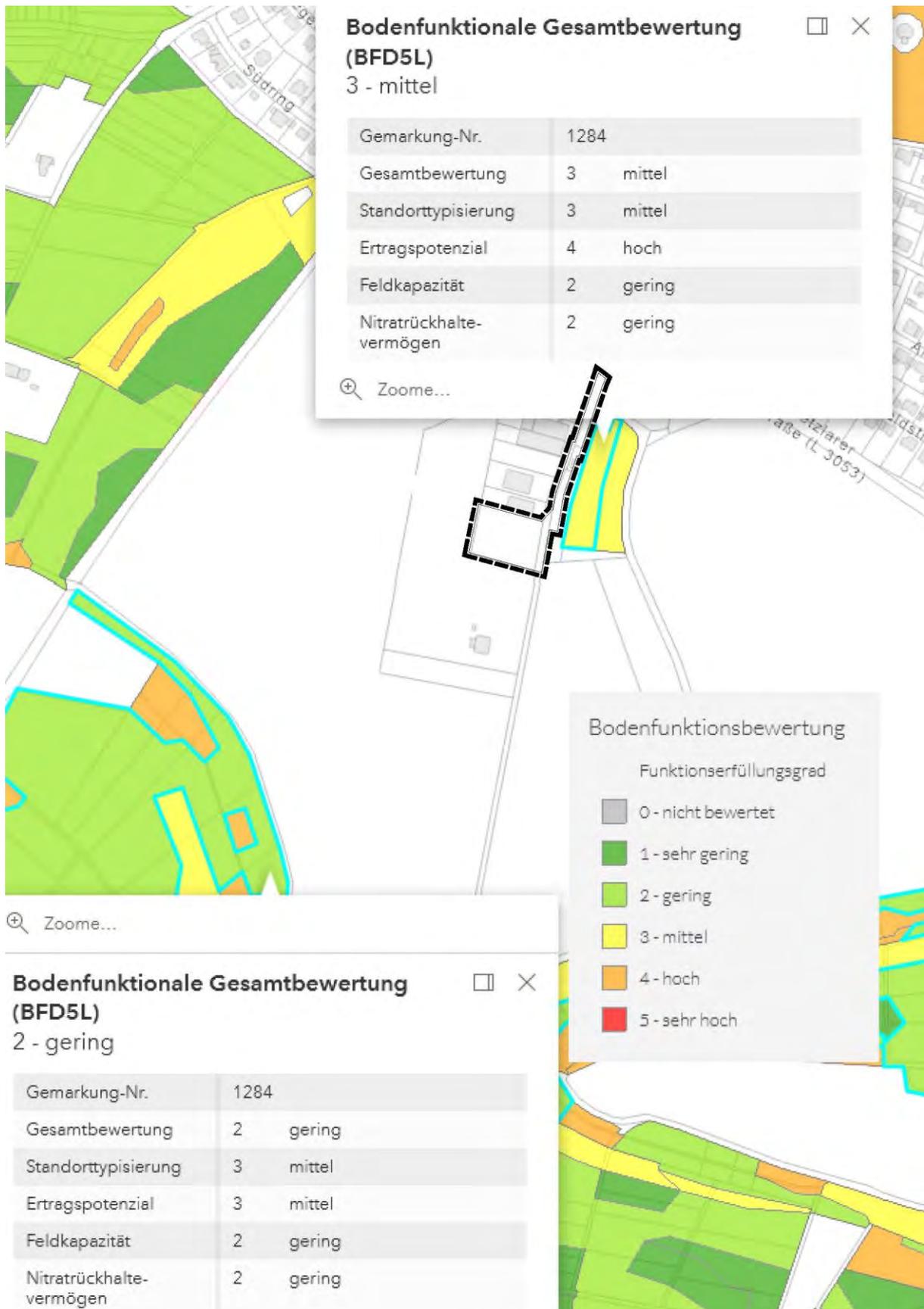


Abbildung 2: Standorttypisierung, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen und Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gemäß Bodenviewer

Gemäß Bodenvierer des HLNUG besteht für den größten Teil des Geltungsbereiches nur eine geringe bis mittlere Bodenerosionsgefahr, s. Abbildung 3.
Für einen kleinen Bereich am südlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereiches besteht eine extrem hohe Erosionsgefährdung, siehe Abbildung 3.

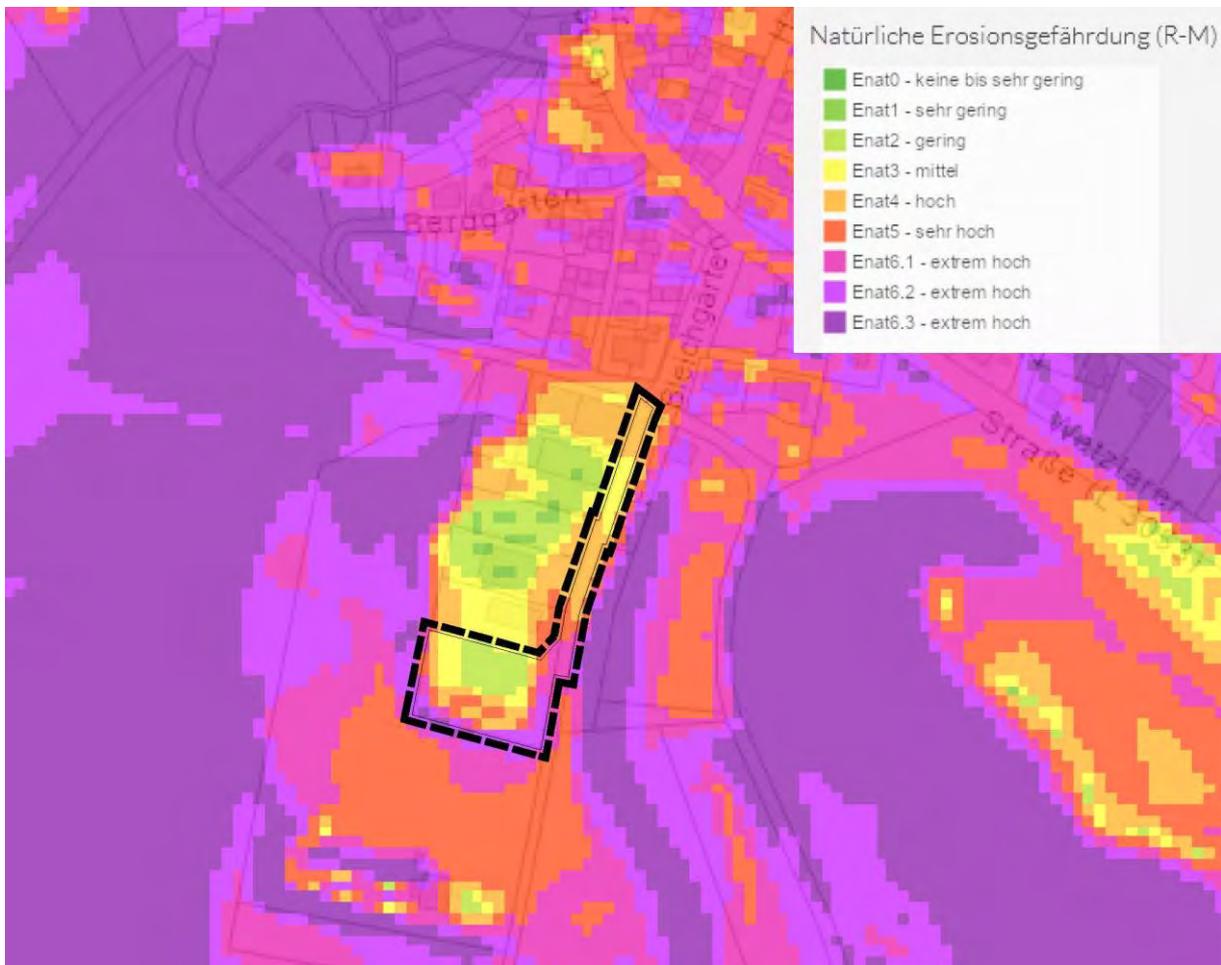


Abbildung 3: Bodenerosionsgefahr gemäß Bodenvierer

Der Hangneigungsfaktor (S-Faktor) beläuft sich auf 0,4 – 0,6 und ist somit sehr gering ausgeprägt. Der Bodenerodierbarkeitsfaktor (K-Faktor) liegt mit 0,3 - 0,4 im mittleren Bereich.

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

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er darüber hinaus vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung. Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Aufgrund des zunehmenden Trends, flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind.

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.
- Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der unteren Wasserbehörde beim Kreis Ausschuss des Kreises unverzüglich anzuzeigen.
- Baustellenfahrzeuge dürfen nur auf ausreichend befestigten Flächen betankt 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.

6. Planung

6.1 Städtebau

Obwohl für das Gewerbegebiet ein konkreter Bedarf vorliegt, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht explizit auf diesen Betrieb zugeschnitten, damit auch langfristige Änderungen vorgenommen werden können.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe richtet sich nach der Baunutzungsverordnung.

Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe mit Verkaufsflächen sind unter Würdigung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 nicht zulässig.

Dies gilt auch für Tankstellen, für die der Standort grundsätzlich ohnehin ungeeignet ist.

Darüber hinaus wurden die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen, da das Gebiet gewerblich genutzt werden soll und die Lage des Gebietes

für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht geeignet sind. Dies gilt vor allem für die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten.

Die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind ebenfalls ausgeschlossen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen, zum Beispiel Weiternutzung der Wohnung bei Aufgabe der gewerblichen Tätigkeit, zu beobachten in fast jedem Gewerbegebiet, entgegengewirkt werden soll.

Für Gewerbegebiete sieht die Baunutzungsverordnung unter anderem die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) vor. Dies ist sinnvoll, da im Gewerbegebiet oft Bauten mit sehr ungleichen oder ungewöhnlichen Geschosshöhen errichtet werden. Die obere Grenze für die zulässige Baumassenzahl wurde mit $BMZ = 6$ festgesetzt.

Daher: Wird die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 ausgeschöpft, sind Bauten bis zu 10 m Höhe zulässig.

Es wurde eine max. 2-geschossige Bauweise zugelassen, damit zum Beispiel der Dachraum für Büroräume genutzt werden kann.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. zu berücksichtigen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 darf in diesem Fall bis auf 0,8 überschritten werden.

Die gewählten überbaubaren Flächen lassen eine gewerbliche Nutzung nahezu ohne Einschränkungen zu.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze und Carports dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen vorgesehen werden, wenn zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist. Eine zeichnerische Abweichung ist entlang der Straße „Bleichgärten“ vorgesehen, damit dieser Bereich möglichst unbebaut bleibt.

Die gewählte offene Bauweise sichert die Freihaltung eines Grenzabstandes, welche allerdings bereits durch die gewählten Baugrenzen sichergestellt ist.

Die Fläche soll von einem einzigen Gewerbetreibenden genutzt werden. Wegen fehlender innerer Erschließungsstraße wird dies auch langfristig, daher zum Beispiel bei Aufgabe der jetzt geplanten gewerblichen Nutzung, der Fall sein.

Eine maximale Trauf- oder Firsthöhe wurde nicht festgesetzt, da der Geltungsbereich gut eingegrünt ist und ohnehin keine Fernwirkung entstehen kann.

Trotzdem wurden die Höhenlinien in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie verdeutlichen, dass der überwiegende Bereich des Gewerbegebietes eben ist.

In den textlichen Festsetzungen wird auf § 91 der HBO Bezug genommen. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und werden als Gestaltungssatzung beschlossen.

§ 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen:

Damit sich die Baukörper gut in das städtebauliche Umfeld einpassen, wurden die Farben der Dacheindeckung vorgeschrieben. Dies ist auch aus Denkmalschutzgründen wegen der Sichtbeziehung zur Burg sinnvoll/erforderlich.

Die überbaubaren Flächen liegen teilweise im Gefahrenbereich zum Wald. Hierauf wird nachrichtlich in den textlichen Festsetzungen hingewiesen. Eventuell sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die bereits vorhandene Straße „Bleichgärten“ sichergestellt, siehe Foto 4 in Kapitel 6.1.

Da diese Straße noch in keinem Bebauungsplan bauleitplanerisch abgesichert ist, wurde sie in der heutigen Parzellenbreite in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Breite der Parzelle variiert zwischen 6,5 m und 8,0 m. Diese Breite ist wegen der geringen Verkehrsströme ausreichend.

Die Lage ist aus der nachfolgenden Abbildung erkennbar.



Abbildung 4: Straße „Bleichgärten“ (Grenzen erkennbar anhand des Katasters und der roten Linie)

Auf Höhe des Grundstückes Bleichgärten Nr. 7 liegt die Straße innerhalb des seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist in diesem Plan als Grünfläche, siehe nachfolgende Abbildung, festgesetzt.

Der seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplan wird daher teilweise geändert. Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Scheuernwaldwies“ gekennzeichnet.

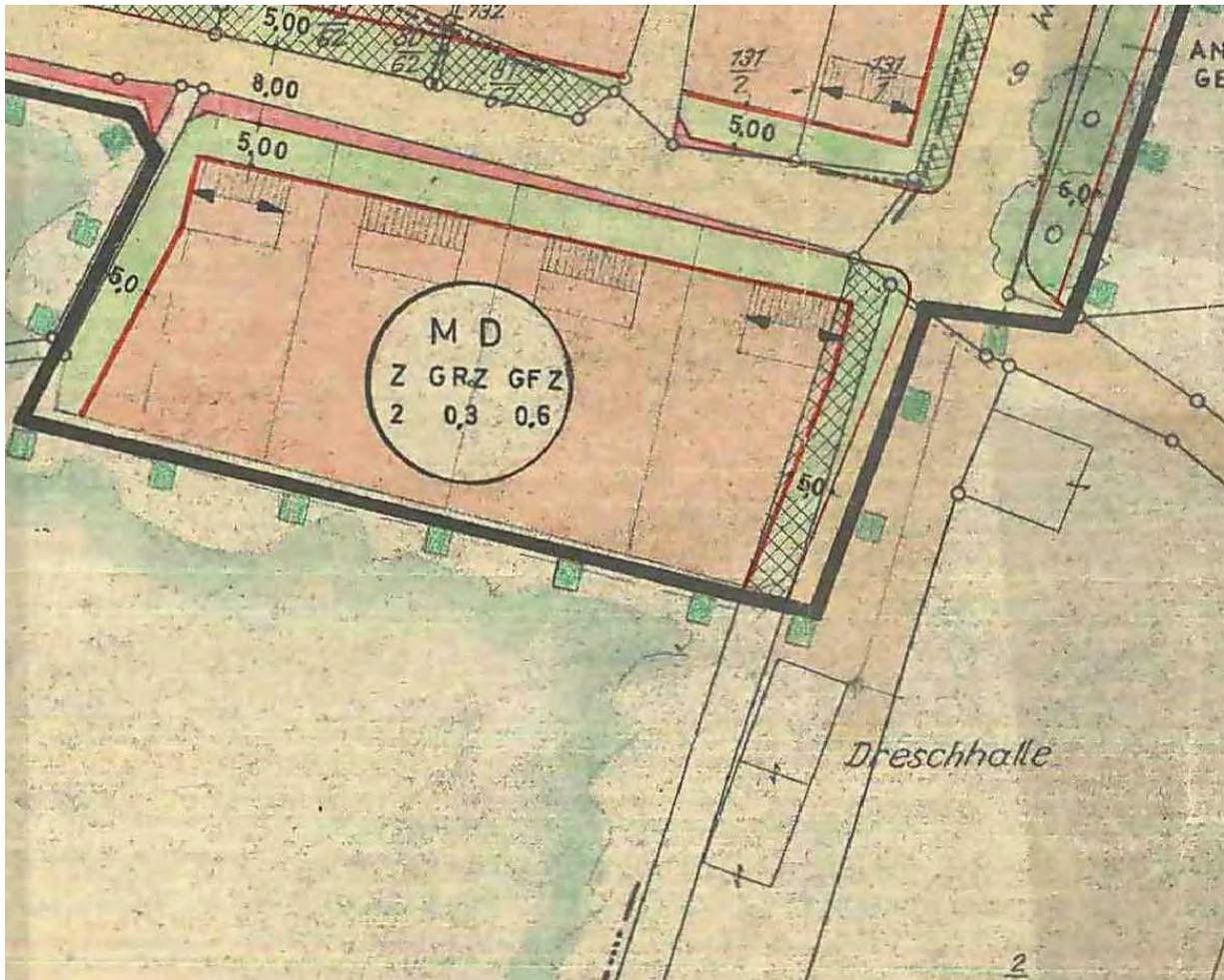


Abbildung 5: Auszug aus dem seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplan (namenlos)

Die Zufahrt in das geplante Gewerbegebiet ist wegen der vorhandenen Höhenverhältnisse abgeschrägt über das heutige Feuerwehrgrundstück vorgesehen.

Die 1. Änderung (Teil-Änderung) des Bebauungsplanes „Scheuernwaldwies“, rechtskräftig seit 2020, wird daher ebenfalls teilweise geändert, siehe Planzeichnung.

Die privaten Wege, Zufahrten, Hofflächen, Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, s. Kap. 6.3.1.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6.2.2 Energie

Die elektrische Energieversorgung ist durch Verlängerung der vorhandenen Leitungen ohne weiteres möglich.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung abstrahlen.

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

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

Versorgungsflächen wurden im B-Plan nicht eingetragen. Jedoch sollte vor der Umlegung gemäß BauGB der Bedarf überprüft werden.

Sie dürfen zur Reduzierung des Flächenverbrauches ohne Grenzabstand errichtet werden.

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.

Photovoltaikanlagen werden nicht vorgeschrieben, da in 3 Himmelsrichtungen Waldflächen angrenzen, die diese Anlage beschatten würden, zumindest wenn die Hallen eingeschossig errichtet werden.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Die Wasserversorgungsleitungen werden zur Erschließung des Gebietes erweitert. Sie endet derzeit auf dem Grundstück der Feuerwehr, siehe folgende Abbildung.



Abbildung 6: Bestand der Wasserversorgungsleitung, westlich der bebauten Grundstücke gelegen (siehe hellblaue Linie)

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen einzuleiten. Dies wurde für mindestens $\frac{1}{4}$ der Dachflächen bei einer Zisternengröße von 5 m^3 vorgegeben.

Für Löschwasser stehen etwas mehr als $100 \text{ m}^3/\text{h}$ zur Verfügung.
Zusätzlich steht Löschwasser durch das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (mehrere mobile Löschwassercontainer, die mit LKW zum Einsatzort transportiert werden) zur Verfügung.

Im Rahmen der Fachplanungen ist zu prüfen, wie hoch der Löschwasserbedarf ist. Er ist abhängig von der Größe und Art der Baumaßnahmen, der Größe der Gefahr der Brandausbreitung sowie der Geschossflächenzahl, siehe DVWG-Regelwerk W405.

6.2.3.2 Abwasserableitung

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser soll in die vorhandene Kanalisation, DN 300, die westlich im Bereich der bebauten Grundstücke von Nord nach Süd verlegt ist, eingeleitet werden, siehe folgende Abbildung.



Abbildung 7: Bestand der öffentlichen Kanalisation, westlich der bebauten Grundstücke gelegen (siehe rosafarbene Linie)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll in den südlich angrenzenden Gemeindewald eingeleitet und dort breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden.

Die ebenfalls festgesetzten Zisternen zum Auffangen des anfallenden Niederschlagswassers reduzieren, wenn das Wasser genutzt wird, den Trinkwasserverbrauch. Dies erscheint vor allem wegen der in den vergangenen Jahren aufgetretenen geringeren Niederschläge wichtig zu sein.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Hierauf wird nachrichtlich hingewiesen.

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.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Für Bepflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Nadelgehölze dürfen nur zu maximal 10 % der übrigen Gehölze verwendet werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Aufgrund des zunehmenden Trends, Vorgärten als flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind.

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

6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise

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

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

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird vor der öffentlichen Auslegung erstellt. Vorsorglich sollen die Ergebnisse der ökologischen Bestandsaufnahme abgewartet werden.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Absatz 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Rahmen der Bilanzierung ist daher vom rechtskräftigen Bebauungsplan auszugehen, der für das Gewerbegebiet eine Grünfläche „Festplatz“ festsetzt.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind wegen der Zufahrt zum Gewerbegebiet und der Fläche für Abfallcontainer erforderlich.

29.11.2023

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

