

# **Gemeinde Eschenburg**

## **Bebauungsplan „Berliner Straße/Königsberger Straße“ Gemarkung Eibelshausen**

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

Beteiligung der Behörden gemäß  
§ 4 Abs. 1 BauGB und der Öffent-  
lichkeit gemäß § 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

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren</b>	<b>3</b>
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
3.2	Rechtsgrundlagen und Bauleitplanverfahren .....	3
<b>4.</b>	<b>Altflächen</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Bestand und Artenschutz</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Planung</b>	<b>7</b>
6.1	Städtebau .....	7
6.2	Erschließung.....	9
6.2.1	Verkehr.....	9
6.2.2	Energie .....	9
6.2.3	Wasserwirtschaft .....	11
6.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
6.4	Bodenschutz.....	13
6.5	Städtebauliche Empfehlungen (unverbindlich) .....	18
6.6	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise.....	18
<b>7.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtliches Verfahren</b>	<b>19</b>

### Anlage:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand März 2023, mit Bestands- und Konfliktplan, Bewertungsplan sowie Anhang 1 (Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger Vogelarten)

## 1. Veranlassung

Durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes können insgesamt 4 Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan 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 Eibelshausen. Südlich grenzen ein bebautes Wohngrundstück (Berliner Straße Nummer 35) sowie ein kleiner Abschnitt der Berliner Straße sowie der Königsberger Straße an.

Städtebaulich werden die angrenzenden Flächen durch den seit 1969 rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Steimel“ geordnet, der in 2000 teilweise geändert wurde.

## 3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

### 3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert, damit der Entwicklungsgrundsatz gewahrt ist.

### 3.2 Rechtsgrundlagen und Bauleitplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Dezember 2022 gefasst.

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).

Die jeweils gültige Fassung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung sind im jeweiligen Gesetz angegeben:

§ 233 (1) BauGB:

„Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen

einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.“

#### § 25g BauNVO:

„Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 7. Juli 2023 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs in der vor dem 7. Juli 2023 geltenden Fassung öffentlich ausgelegt oder nach § 3 Absatz 1 des Planungssicherstellungsgesetzes im Internet veröffentlicht worden, so ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 7. Juli 2023 geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.“

Von den in den § 233 (1) BauGB und § 25g BauNVO genannten Möglichkeiten, macht die Gemeinde Gebrauch und legt die Bauleitplanung nach der ab 07.07.2023 geltenden Fassung öffentlich aus.

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.

Anschließend wird die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Mindestdauer der öffentlichen Auslegung beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wird wahrscheinlich um etwa 2 Wochen verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen ist.

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

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. 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. Bestand und Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. Bestands- und Konfliktplan und einem Bewertungsplan erstellt, s. Anlage:

Der Geltungsbereich wurde achtmal begangen. Der Bestand an Vögeln, Haselmaus, Reptilien und Tagfalter wurde erhoben sowie die Flora kartiert.

Bei der Fläche, die westlich der Erschließungsstraße liegt, handelt es sich um einen Streuungsbestand, der verbuscht.

Auch bei der östlichen Teilfläche handelt es sich um einen Streuobstbestand, der allerdings mäßig intensiv bewirtschaftet wird. Beide Flächen werden als § 30 BNatSchG-Biotop eingestuft, s. Kapitel 7 des Gutachtens. Für den Eingriff in dieses Biotop muss eine Kompensationsmaßnahme gemäß Bundesnaturschutzgesetz vorgesehen werden.

Kleinere Flächen sind als Ruderalvegetation sowie als Feucht- und Nasswiesenbrache kartiert worden, siehe Bestands- und Konfliktplan.

Insgesamt besitzen die Biotoptypen eine mittlere ökologische Bedeutung, siehe Kapitel 6.1 des Gutachtens.

Es wurden 10 ungefährdete und weitverbreitete Tagfalterarten angetroffen, sodass das Gebiet diesbezüglich als stark verarmt eingestuft wird.

Die Haselmaus und Reptilien sind nicht betroffen, jedoch 11 nachgewiesene Brutvögelarten. Der angetroffene Haussperling steht auf der Vorwarnliste der gefährdeten Arten. Alle anderen Arten sind in einem günstigen Erhaltungszustand, siehe Kapitel 8.6.1. Damit es zu keinen baubedingten Tötungen kommt, muss eine Bauzeitenregelung getroffen werden, die textlich festgesetzt wurde. Die Bauzeitenregelung ist für die Amsel, die Kohlmeise, die Blaumeise, die Mönchsgrasmücke, das Rotkehlchen und den Zaunkönig erforderlich.

Bei Beachtung dieser textlichen Festsetzungen bestehen gemäß Gutachten keine artenschutzrechtlichen Bedenken.

Der Geltungsbereich grenzt an die bebaute Ortslage an. Die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baugrundstücke sind eingeschossig bebaut worden, s. Fotos 1 und 2.

Obwohl nur eine eingeschossige Bauweise gemäß Bebauungsplan zulässig ist, sind teilweise für eine eingeschossige Bebauung relativ hohe Gebäude vorhanden. In diesen Fällen ist jedoch das Dachgeschoss

Gemäß Bebauungsplan ist eine Dachneigung bis zu 55° zulässig. Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Eibelshausen. Südlich grenzen ein bebautes Wohngrundstück (Berliner Straße Nummer 35) sowie ein kleiner Abschnitt der Berliner Straße an.



Foto 1 „Berliner Straße“ (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2022)



Foto 2 „Königsberger Straße“ (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2022)

In nördlicher Richtung verläuft ein Feldweg, siehe Foto 3. Im Osten und Westen befindet sich freie Landschaft.



Foto 3 „Feldweg“ (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2022)

## 6. Planung

### 6.1 Städtebau

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung unter Würdigung der angrenzend vorhandenen Bausubstanz festgesetzt.

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

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

Ein Grundstück liegt in 2. Reihe. Entlang dieser privaten Zufahrt wurde die Baugrenze des Nachbargrundstückes um 3 m zurückgenommen, damit private Zufahrt und Gebäude nicht direkt aneinandergrenzen können.

Diese private Zufahrt ist bei Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.

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.

Es ist anstelle des Dachgeschosses 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. Wegen der aufgenommenen Firsthöhe ist dies allerdings ohnehin nur beschränkt möglich.

Ergänzend ist die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, da bei Ausnutzung aller Möglichkeiten sehr hohe Gebäude entstehen können.

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhen wurden Höhenlinien der Geländeoberkante in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da Gebäude mit Staffelgeschossen bzw. mit flach geneigten Dächern wuchtiger wirken, wurde für diese Gebäude eine niedrigere Firsthöhe gewählt.

Bei Ermittlung der Höhe sind Dachaufbauten nicht mitzurechnen.

Die Gebäude sind eingeschossig zu erstellen, wobei zweigeschossige Gebäude zulässig sind, wenn es sich bei dem 2. Vollgeschoss um das Dachgeschoss handelt. Wegen der Hanglage ist es auch denkbar, dass das unterste Geschoss mehr als 1,4 m im Mittel oberhalb des Geländes liegt, sodass es sich um kein Keller- sondern um ein Vollgeschoss handelt. Auch dies ist als 2. Vollgeschoss zulässig.

Dadurch wird eine optimale Ausnutzung des umbauten Raumes bei einer nicht allzu hohen Gebäudehöhe zugelassen.

Um den Freiraum der Bauinteressenten und deren Planer nicht einzuschränken, wird die Stellung der Gebäude und Firstrichtung der Dächer nicht verbindlich im Detail festgesetzt.

Die Einfriedigungen sind offen zu gestalten, damit diese nicht zu dominant bzw. einengend wirken. Die Einfriedigungen von Grundstücken, die direkt an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, müssen gemäß Nachbarrechtsgesetz einen Abstand von 0,5 m zur Grenze einhalten.



## 6.2 Erschließung

### 6.2.1 Verkehr

Das Gebiet ist verkehrstechnisch noch nicht erschlossen.

Die Erschließung ist über die Königsberger Straße bzw. Berliner Straße am südlichen Rand des Planbereichs vorgesehen, siehe Foto 4.



Foto 4 „Übergang Berliner Straße Feldweg“ (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2022)

Der vorhandene Feldweg wird im südlichen Bereich als Verkehrsfläche festgesetzt, damit die angrenzenden Grundstücke ausreichend erschlossen sind.

Das am westlichen Rand des Geltungsbereichs gelegene Grundstück wird über eine private Zufahrt an die Verkehrsfläche angebunden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, damit zur öffentlichen Straße genügend Stauraum vorhanden ist bzw. die Pflanzstreifen ihre Funktion behalten.

### 6.2.2 Energie

Freileitungen sind nicht vorhanden.

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

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.

Die Sonnenenergie ist für neu errichtete Dächer bzw. Dächer, die um mindestens 50 m<sup>2</sup> vergrößert werden, aus Gründen des Klimaschutzes zu nutzen. Ein nachhaltiges und umweltfreundliches Wohnen soll gefördert werden. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden dadurch langfristig reduziert.

Es muss daher je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mind. 5 Kilowattpeak (kWp), bei Gebäuden, bei denen die Dachfläche größer als 150 m<sup>2</sup> ist mit einer Leistung von mind. 8 kWp installiert werden. Alternativ können auch Module der Solarthermie, bei Bedarf auch nur anteilig, installiert werden.

Für die Größe der Anlagen gilt:

$$1 \text{ kWp} = 5 \text{ m}^2 \text{ Photovoltaikmodule} = 5 \text{ m}^2 \text{ Solarthermiemodule}$$

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 2 bis 3 Module auf einer Dachfläche von rd. 5 Quadratmetern erforderlich.

Eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> auf dem Dach eines Einfamilienhauses kann also in etwa so viel Strom (rd. 4.000 – 5.000 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 25° und 55° kann noch eine Effizienz der Anlagen von über 80 % erzielt werden.

Die Photovoltaikanlagen amortisieren sich in einem Zeitraum von 10-15 Jahren.

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 auf den Wohnbaugrundstücken 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 unter 2700 Kelvin, zu wählen.

Zur Reduzierung des Flächenverbrauch dürfen Versorgungsflächen mit einem Grenzabstand < 3,00 m errichtet werden.

### 6.2.3 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgungsleitungen, die in der südlich angrenzenden Erschließungsstraße verlegt sind, siehe Abbildung 1, werden zur Erschließung des Gebietes erweitert.



Abb. 1: Auszug aus Bestandsplan „Wasserversorgungsleitung“

Die Wasserversorgungsleitung, die auf Flurstück 68 eingetragen ist, ist stillgelegt. Hierbei handelt es sich um eine stillgelegte Leitung vom ehemaligen Tiefbrunnen „Nord“.

Für Löschwasser stehen 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

Die 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.

Die 4 Grundstücke sollen zur ordnungsgemäßen Entwässerung ebenfalls an die vorhandene Kanalisation, siehe Abbildung 2, angeschlossen werden.



Abb. 2.: Auszug aus Bestandsplan „Kanalisation“

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

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreisausschuss anzuzeigen.

### 6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Es wurde festgesetzt, dass für Pflanzflächen standortgerechte Laubgehölze gewählt werden müssen. Nur zu max. 10 % der übrigen Pflanzungen, dürfen auch standortfremde Gehölze, z.B. Nadelgehölze, 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.

Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. 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, Flechten, Laub oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

Zum Schutz brütender Vögel wurde gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag eine Bauzeitenregelung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### **6.4 Bodenschutz**

Es gilt gemäß BauGB wird:

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

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

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

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

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

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

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

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

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

Aus Vorsorgegründen sollte dennoch bei Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund auf denkbare Unregelmäßigkeiten (auffälliger Geruch, Verfärbung des Bodens usw.) geachtet werden. Bei Hinweisen auf solche Unregelmäßigkeiten ist die zuständige Boden-schutzbehörde einzuschalten.

Dem Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) können für den Geltungsbereich folgende Daten zur Beschaffenheit des Bodens, seinen Funktionen oder zu einer etwaigen Erosionsgefährdung entnommen werden.

Bei dem im Geltungsbereich anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete lehmige Bodenarten, s. Abb. 3.

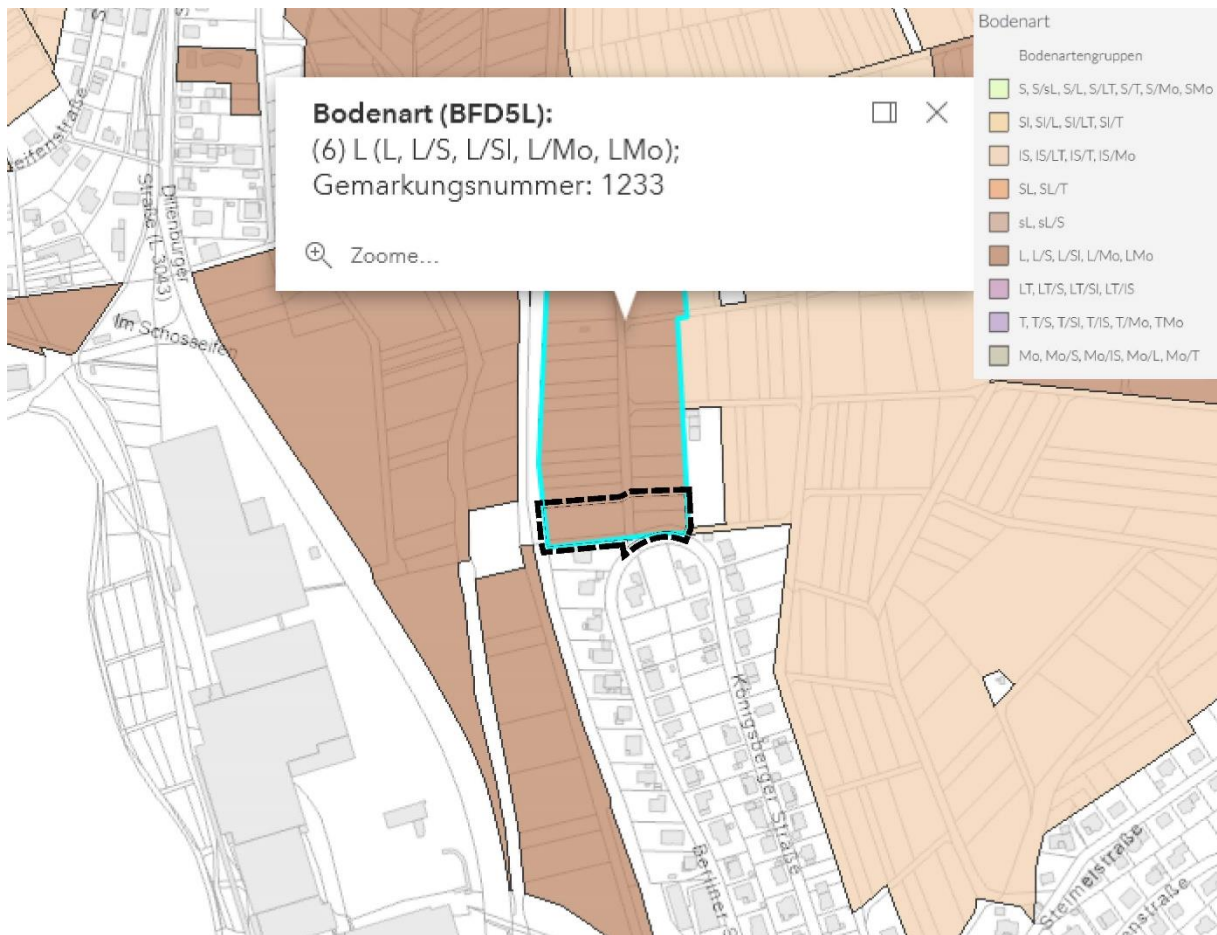


Abb. 3: Bodenarten (Quelle: Bodenviewer des HLNUG)

Die Ertragsfähigkeit des Bodens liegt im mittleren Bereich.

Die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen werden als gering eingestuft.

Insgesamt werden die Bodenfunktionen mit einem geringen Funktionserfüllungsgrad bewertet, s. Abb. 4.

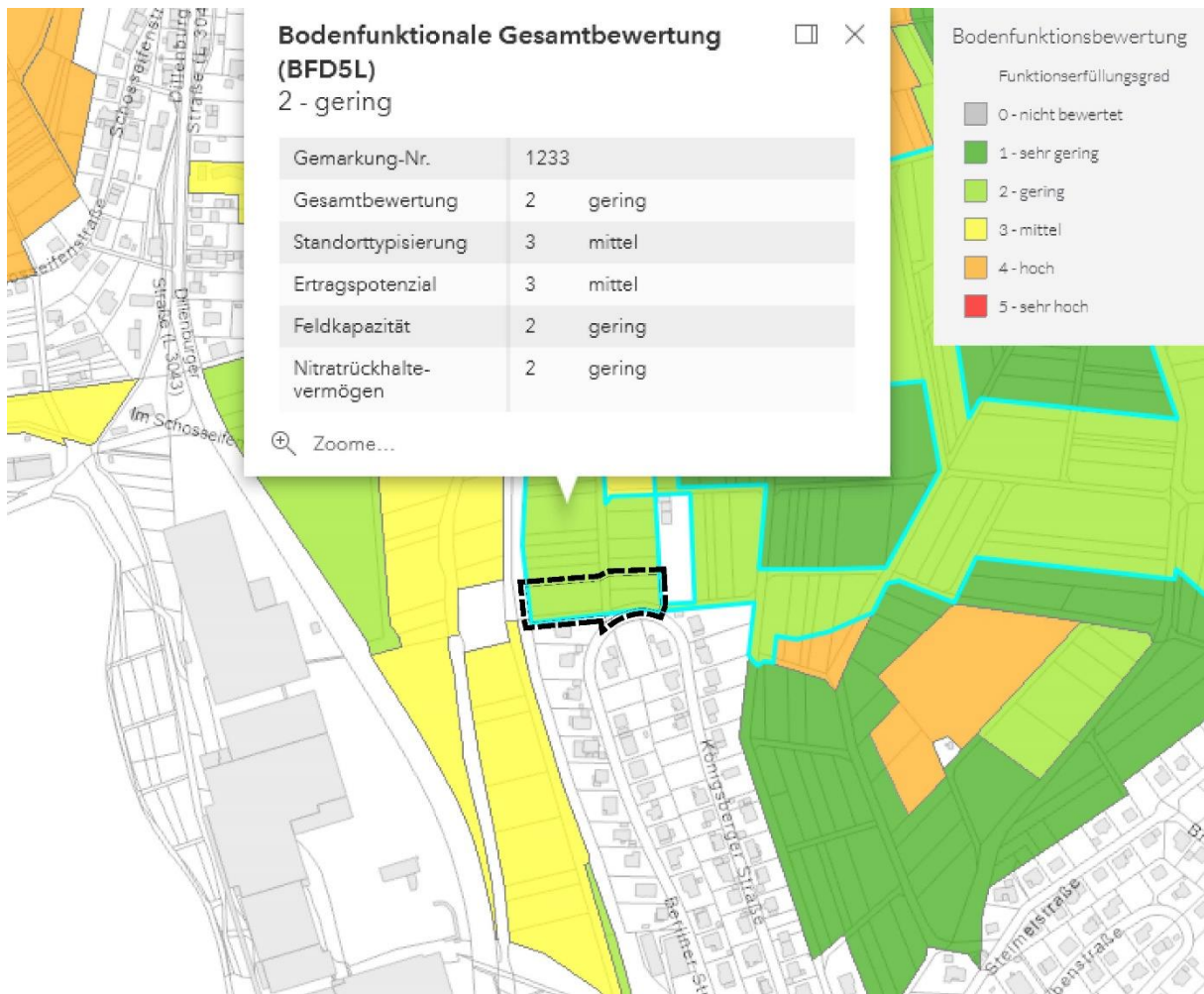


Abb. 4: Ertragspotenzial, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen des Bodens (Quelle: Bodenviewer des HLNUG)

Es besteht eine sehr hohe bis extrem hohe natürliche Bodenerosionsgefahr, s. Abb. 5

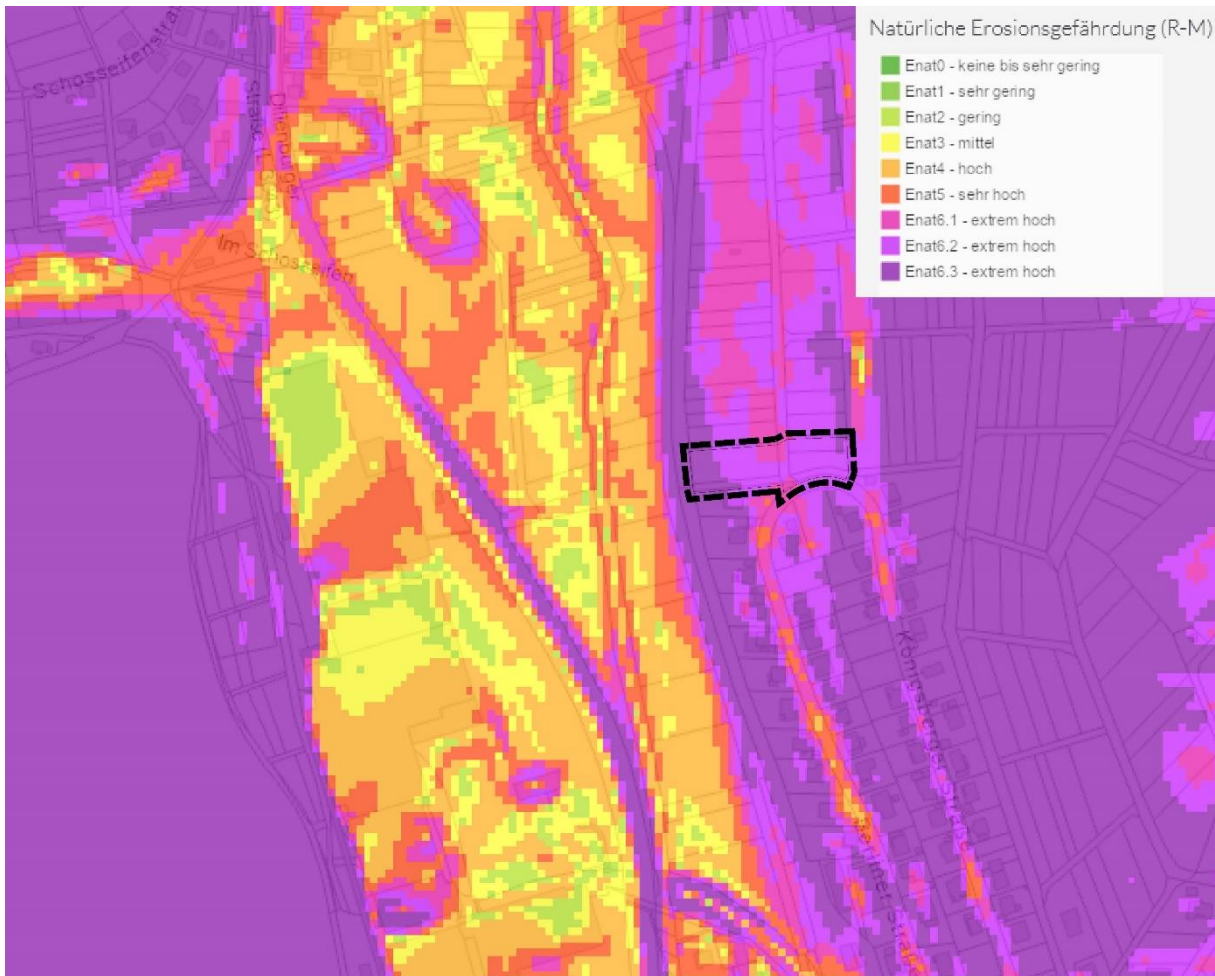


Abb. 5: Erosionsgefährdung (Quelle: Bodenviewer des HLNUG)

Die durchschnittliche Grünlandzahl im Geltungsbereich beträgt gemäß ALKIS-Daten 40 pro Ar.

Der durchschnittlichen Ertragsmesszahl (EMZ) der Gemarkung beträgt 35 pro Ar.

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

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

Da es sich um ein sehr kleines Baugebiet handelt, kann bei Beachtung der obigen bodenschützenden Maßnahmen auf den Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung verzichtet werden.

### **6.5 Städtebauliche Empfehlungen (unverbindlich)**

Für die Mülltrennung sind je Grundstück mehrere Mülleimer erforderlich. Es wird empfohlen, dass die Stellplätze für die Müllbehälter von der Straße her und den Nachbargrundstücken her nicht einsehbar hergestellt werden. Denkbar ist daher, dass die Stellplätze für die Müllbehälter mit heimischen Laubgehölzen eingegrünt werden.

Es wird vermieden, wie vielerorts zu beobachten, dass zum Teil drei Mülleimer zur Straße hin sichtbar aufgestellt werden und das Straßenbild „verschandeln“. Da die Müllstandorte nicht fest vorgeschrieben sind, bleibt es den Bauwilligen überlassen, ob sie die Mülleimerstandorte eingrünen wollen oder integriert mit ihrem Bau, daher von der Straße nicht einsehbar, wählen.

### **6.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise**

Die Entwässerung des westlichen Grundstücks wird aufgrund des abfallenden Geländes voraussichtlich nur über eine Hebeanlage an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden können sein.

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

Sollte bei den Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen werden ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.

Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material anfällt, ist die zuständige Behörde (Untere Wasserbehörde) zu informieren.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Einfriedungen der Grundstücke, die im Übergang zur freien Landschaft liegen und an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen nur in einem Abstand von 0,5 m errichtet werden.

## 7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird vor der öffentlichen Auslegung erstellt.

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

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich.

Die Neuordnung der Grundstücke ist vorgesehen.

## 9. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung genehmigt ist.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

21.09.2023

.....  
(Bürgermeister)

### INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

