

Gemeinde Eschenburg

Bebauungsplan „Im Krieacker“ Gemarkung Eibelshausen

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Beteiligung der Behörden gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlich-
keit 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	4
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen	4
4.	Örtliche Situation (Bestand)	5
5.	Altflächen und Bodenschutz	10
5.1	Altflächen	10
5.2	Bodenschutz	10
6.	Planung	13
6.1	Städtebau	13
6.2	Erschließung	14
6.2.1	Verkehr	14
6.2.2	Energie	15
6.2.3	Wasserwirtschaft	15
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser	15
6.2.3.2	Abwasserableitung	15
6.3	Gehölzpflanzungen	16
6.4	Artenschutz	16
6.5	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise	16
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	17
9.	Rechtliches Verfahren	17

Anlagen:

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einschließlich Plan

1. Veranlassung

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Simmersbach Nr. 2“, der daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Krieacker“ teilweise geändert wird.

Die Änderung ist vorgesehen, da die Produktionsstätten der ansässigen Firma in Richtung Norden, daher in Richtung der Straße „Im Heerfeld“, erweitert werden sollen. Die Produktion ist wegen der beengten Verhältnisse zurzeit nicht optimal möglich.

Durch die Erweiterung werden die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen überschritten, sodass die Änderung des Bebauungsplanes zur Behebung der beengten Verhältnisse erforderlich ist.

In den vergangenen Jahren wurden bereits mehrfach Befreiungen erteilt. Die Befreiungen betreffen im Wesentlichen die Firsthöhen und die Baugrenzen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe soll daher nicht übernommen werden. Die Baugrenzen werden angepasst.

Auch die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden vollständig überarbeitet.

Der Bebauungsplan „Im Krieacker, daher die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, schafft daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen u.a. für die Optimierung des Betriebsablaufes.

Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich.

Der Geltungsbereich umfasst die bebauten Grundstücksflächen der Firma sowie unbebaute Flächen, die für die Erweiterung ebenfalls genutzt werden sollen.

Weitere Grundstücke wurden nicht aufgenommen, da sich die vorhandenen Nutzungen auf den angrenzenden Flächen teilweise nicht mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vereinbaren lassen.

Auf einem der Nachbargrundstücke ist zum Beispiel ein genehmigtes Wohnhaus vorhanden. Eine Wohnnutzung soll nicht zugelassen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Eibelshausen, Flur 12, und werden wie folgt abgegrenzt:

Im Norden:	Straße „Im Herrfeld“
Im Osten:	Straße „Zum Rommelsberg“
Im Süden:	bebaute Grundstücke (Zum Rommelsberg Nr. 6, Im Krieacker Nr. 1) und, dahinter Straße „Unter dem Rommelsberg“
Im Westen:	Straße „Im Krieacker“

Städtebaulich werden die westlich und östlich angrenzenden Flächen durch den seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplan „In der Simmelsbach Nr. 2“ geordnet.

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, vorhanden, dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes und ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

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 (PlanZVO) 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.

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

Die Mindestdauer der öffentlichen Auslegung beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wird 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 eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und nach Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung wird der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

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

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

4. Örtliche Situation (Bestand)

Der Geltungsbereich ist fast vollständig bebaut, s. folgende Fotos (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Oktober 23).



Foto 1: Blick von Nordosten auf das Firmengrundstück Straßenecke Im Heerfeld/Zum Rommelsberg

Auf Foto 2 ist die Straße Im Heerfeld und die angrenzende Nutzung (Parkplätze und Bebauung) auf dem Firmengrundstück erkennbar.



Foto 2: Blick von Nordwesten in Richtung Osten, Fotostandort etwa Grundstück Zum Rommelsberg Nr. 5.

Auf Foto 3 ist die örtliche Situation am östlichen Geltungsbereichsrand, daher entlang der Straße Zum Rommelsberg, abgebildet.

Auf dem Foto sind einige Module der Photovoltaikanlage auf dem dreigeschossigen Gebäude sowie die vorhandenen Gabionen erkennbar. Die Gabionen sollen unter anderem das Fremd-Parken auf dem Firmengrundstück verhindern. Die Gehölze stehen auf der vorhandenen Böschung.



Foto 3: Blick in Richtung Norden auf vorhandene Bebauung und Straße Zum Rommelsberg

Die Flächen zwischen der bepflanzten Böschung und dem Gebäude werden für Parkplätze genutzt, siehe Foto 4.

Die Stellplätze sind teilweise bepflanzt und mit der Böschung gut eingegrünt.



Foto 4: vorhandener Parkplatz, Zufahrt von der Straße Zum Rommelsberg

Vom Flurstück 438/1 ist im Wesentlichen nur der südliche Bereich dieses Flurstückes noch unbebaut, siehe Foto 5.

Diese Fläche liegt südlich der Böschungsoberkante.



Foto 5: Blick von der Straße Zum Rommelsberg auf den südlichen Bereich des Flurstückes 438/1

Auch die Flurstücke 447 und 442/2 können von der bereits ansässigen Firma genutzt werden. Das Flurstück 442/2 wird zurzeit zur Holzverarbeitung genutzt, s. Foto 6.



Foto 6: Blick von der Straße Zum Rommelsberg auf das Flurstück 442/2

Auf Foto 7 ist der südliche Bereich des Flurstück 438/1 aus Richtung Westen abgebildet, daher von der entgegengesetzten Seite der auf Foto 5 abgebildeten Fläche



Foto 7: Blick von der Straße Im Krieacker auf den südlichen Bereich des Flurstückes 438/1
Foto 8 zeigt die noch unbebauten Flächen in Verlängerung des Parkplatzes, der auf Foto 4 abgebildet ist.



Foto 8: Blick von der Straße Im Krieacker auf den südlichen Bereich des Flurstückes 438/1
Auf den noch unbebauten und noch nicht genutzten Flächen ist Intensivrasen vorhanden.

Foto Nr. 9 gibt einen Gesamtüberblick aus der Vogelperspektive.



Foto 9: Drohnenaufnahme (Quelle: Firma Kettenbach, Oktober 2023)

5. Altflächen und Bodenschutz

5.1 Altflächen

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

5.2 Bodenschutz

Die Flächen des Geltungsbereiches sind bereits fast vollständig bebaut. Natürlicher ungestörter Boden ist daher nicht mehr vorhanden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus kein zusätzlicher Eingriff in Grund und Boden ermöglicht, da zum Beispiel die festgesetzten Baugrenzen und die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert übernommen werden.

Das Schutzgut „Boden“ ist daher nur minimal von der Planung betroffen.
Ungeachtet dessen wird auf das Schutzgut Boden eingegangen.

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

Es gilt gemäß BauGB:

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

In drei Paragrafen 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.

Diese Vorgaben sind grundsätzlich immer noch relevant, daher obwohl der Geltungsbereich fast vollständig bebaut ist.

Wegen der Vorbelastungen ist die Schutzwürdigkeit des Bodens allerdings gering.

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 Kreisaustrich des Lahn-Dill- 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.

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

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

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

Der Einsatz der Bodenkundlichen Baubegleitung erscheint daher für die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der nur noch geringen möglichen Beeinträchtigungen nicht erforderlich zu sein.

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.

6. Planung

6.1 Städtebau

Die vorhandenen ein- bis dreigeschossigen Gebäude sind mit flach geneigten Dächern errichtet worden. Die Grundrisse sind im Kataster, siehe Grundlage des Bebauungsplanes, erkennbar.

Die Gebäude wurden teilweise in einem Abstand von weniger als 5 m zu den öffentlichen Straßen errichtet. Diese Errichtung erfolgte jeweils mit bauordnungsrechtlicher Genehmigung.

Die Produktionsstätten sollen aufgrund der beengten Verhältnisse vergrößert werden. Aus betrieblichen Gründen ist dies nur in Richtung der Straße Im Heerfeld zulasten der dort vorhandenen Parkplätze möglich.

Für den Geltungsbereich werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan In der Simmelsbach Nr. 2 ist für das Flurstück 442/2 ein Industriegebiet festgesetzt. Auch dieses Grundstück wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, da eine industrielle Nutzung für die ansässige Firma nicht erforderlich ist. Wesentliche Emissionen gibt es zum Beispiel nicht.

Die Zulässigkeit der Betriebe richtet sich nach der Baunutzungsverordnung.

Einzelhandelsbetriebe bzw. großflächige Verkaufsfächen sind nicht zulässig, da sie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls nicht zulässig. Dies betrifft zum Beispiel eine Wohnnutzung, welche auf den Gewerbegebieten im nicht erforderlichen Umfang vorgesehen wird und dadurch zu Konflikten mit der gewerblichen Nutzung, zum Beispiel bei Verkauf des Gewerbegrundstückes führen kann.

Auch Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da typische Vergnügungsstätten wegen ihres Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren Standortanforderungen der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Gebiete in der Regel nicht entsprechen.

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

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

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

- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen

Da eine gewerbliche Nutzung angestrebt wird, sind auch die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.

Anstelle einer Geschossflächenzahl, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist, wird eine Baumassenzahl vorgesehen. Dies ist sinnvoll, da in Gewerbegebieten oft Bauten mit sehr ungleichen oder ungewöhnlichen Geschosshöhen errichtet werden.

Bei Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. zu berücksichtigen. Die Überschreitung der sogenannten Kappungsgrenze von 0,8 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Die Baugrenzen werden mit 5 m Abstand zur Straße aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, wobei die bauordnungsrechtlichen Befreiungen zur Verringerung des Abstandes berücksichtigt werden.

Auch in Richtung der Straße Im Heerfeld wird die Baugrenze zurückgenommen, damit die aktuelle Planung zur Erweiterung der Produktion realisiert werden kann.

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe wird verzichtet, da diese Festsetzungen in einem Gewerbegebiet oft eine betriebliche erforderliche Bebauung verhindert und Befreiungen beantragt werden müssen. Entsprechende Anträge wurden für die Bebauung, die innerhalb dieses Geltungsbereiches vorhanden ist, ebenfalls in der Vergangenheit genehmigt.

Die Einfriedigungen müssen blickoffen errichtet werden, da Einfriedigungen mit Mauern grundsätzlich nicht erforderlich sind. Auch stören sie erheblich das städtebauliche Umfeld.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch bereits vorhandene Straßen sichergestellt. Änderungen sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Durch die akut anstehende Baumaßnahme im Bereich der Straße Im Heerfeld entfallen vorhandene Stellplätze. Der Bau von neuen Stellplätzen wird daher erforderlich sein. Insgesamt sind mindestens 1800 m² der privaten Wege, privaten Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Eine entsprechende Festsetzung fehlte im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Nach der Hessischen Bauordnung sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück bis zu 3 Stellplätze zulässig. Die Länge dieser Grenzbebauung darf 15 m nicht überschreiten.

Diese Anzahl- und Längenbegrenzung ist für diesen Geltungsbereich gemäß § 6 Abs. 11 HBO nicht anzuwenden.

Die gewerbliche Nutzbarkeit der Grundstücke soll uneingeschränkt ermöglicht werden.

Die Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.2.2 Energie

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan In der Simmelsbach Nr. 2“ dargestellte Freileitung wurde zwischenzeitlich verkabelt und ist daher nicht in diesen Bebauungsplan übernommen worden.

Die Sonnenenergie wird bereits innerhalb des Geltungsbereiches genutzt.

Textlich wurde festgesetzt, dass mindestens 60 % der Dächer (Neubauten und statisch sanierte Dächer) mit Modulen der Photovoltaikanlage zu bestücken sind.

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 unter 2.700 Kelvin, zu wählen.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Der Geltungsbereich wird bereits über öffentliche Versorgungsleitungen mit Wasser versorgt.

Für die Löschwasserversorgung stehen 192 m³/h aus dem öffentlichen Netz über 2 Stunden zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung ist daher gesichert.

6.2.3.2 Abwasserableitung

Der Geltungsbereich ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Änderungen sind nicht vorgesehen.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist dies nicht realisierbar, da der Geltungsbereich bereits fast vollständig bebaut ist und für die Produktion keine wesentlichen Wassermengen benötigt werden.

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

6.3 Gehölzpflanzungen

Wesentliche Gehölze sind lediglich auf einer Böschung vorhanden, siehe Kap. 4, Fotos 3 – 5. Der Erhalt dieser Bepflanzung ist vorgesehen und dies spiegelt sich in der Festsetzung, dass mindestens 6 % des Grundstückes zu bepflanzen sind, wider.

Für Bepflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu wählen.

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.

Die in den Bebauungsplan aufgenommene Gehölzliste enthält neben den standortgerechten heimischen Gehölzen auch zusätzlich klimaverträgliche Gehölze, daher Gehölze, die eine größere Trockenheit vertragen.

6.4 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen wurden nicht vorgenommen, da der Geltungsbereich bereits fast vollständig bebaut ist bzw. intensiv genutzt wird.

Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass sich die örtliche Situation in jeder Vegetation ändern kann und entsprechende Bestandsaufnahmen ihre Aussagekraft nach spätestens 5 Jahren vollständig verloren haben. Eine Untersuchung der Gebäude ist daher jetzt nicht zielführend. Vorsorglich wurde aufgenommen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen an Gebäuden mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist, ob artenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen werden müssen.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

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

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.

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

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich. Die Wahl des Bilanzierungsverfahrens obliegt der Gemeinde.

Das zwischenzeitlich favorisierte Verfahren nach der Kompensationsverordnung führt bei strikter Anwendung zu zu hohen Ausgleichsflächen, da die Kompensationsverordnung für die Fachplanung entwickelt wurde und der Bebauungsplan lediglich eine Angebotsplanung darstellt, deren maximal zulässigen Befestigungen nur in den seltensten Fällen ausgeschöpft werden.

Dieses Verfahren wird dennoch für dieses Bauleitplanverfahren gewählt.

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:

Diese zulässigen Eingriffe sind im Eingriffs- und Ausgleichsplan angegeben.

Die Bilanzierung ergibt einen geringen Biotopwertüberschuss in Höhe von 282 Punkten, siehe Anlage.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Mit der Novellierung der Kompensationsverordnung 2018 wurde erstmals auch ein schutzgutbezogener Ausgleich für Eingriffe in den „Boden“ eingeführt.

Der Eingriff in den Boden wird durch die Bebauungsplan-Änderung nicht erhöht. Im Gegenteil: mindestens 1800 m² privaten Wege, Pkw-Stellplätze und Ähnliches sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich. Teilweise ist jedoch eine Neuordnung der Grundstücke geplant.

9. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

25.10.2023

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

