

Bauleitplanung der Stadt Leun
Bebauungsplan „Nord-Ost, 1. Ergänzung“
im Stadtteil Bissenberg

Bebauungsplan der Innenentwicklung
unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB

Begründung



Planstand: Satzung Juni 2022
Bearbeitung: Büro Hendrik Christophel

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403 9503 0 F 06403 9503 30
email: hendrik.christophel@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhaltsverzeichnis

Teil A: Bebauungsplan

1	Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen	1
2	Räumliche Lage des Geltungsbereichs	2
3	Übergeordnete Planungen	2
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	2
3.2	Sonstige Erfordernisse der Raumordnung.....	3
3.3	Flächennutzungsplan	4
4	Verfahren und Verfahrensstand	5
5	Städtebauliche Festsetzungen.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, Baugrenzen.....	8
5.4	Verkehrliche Erschließung	9
5.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	9
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	10
6.1	Eingriffsminimierende Maßnahmen	10
6.2	Der Umweltbericht	10
7	Klimaschutz.....	12
8	Ver- und Entsorgungsleitungen	14
9	Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz	14
10	Boden, Bergbau	16
11	Altablagerungen und Altlasten	19
12	Denkmalschutz.....	19
13	Kampfmittel	19
14	Bodenordnung	20

Teil B: Anlagen

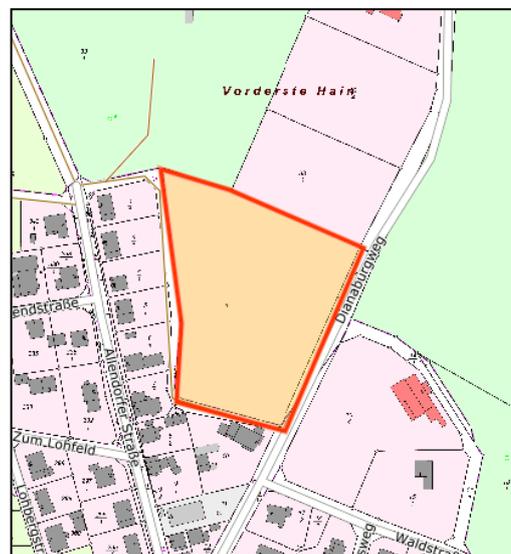
- Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung, Planungsbüro Gall, Februar 2022



1 Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen

Im Stadtteil Bissenberg sind aktuell keine Innenbereichsflächen zur Deckung des nachgefragten Bedarfs an Wohnbaugrundstücken vorhanden. Daher besteht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung i.S. § 1 Abs. 3 BauGB ein gemeindliches Handlungserfordernis. Im Flächennutzungsplan der Stadt Leun ist eine Mischbaufläche dargestellt, die mit vorliegendem Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Das plangegenständliche, städtische Grundstück soll nach § 13b BauGB in die bebaute Ortslage von Bissenberg einbezogen werden. Die entsprechende Vorschrift wurde durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 neugefasst. Danach gilt *bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 § 13a BauGB für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.*



Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: Geoportal)

Die Darstellung des Geltungsbereichs verdeutlicht die städtebauliche Intention und Zielsetzung der Planung. Bislang als „Außenbereich“ deklariert, obwohl in allen übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan) als Baufläche-Bestand oder -Planung enthalten, wird mit der vorliegenden Planung der Innenbereich an einem städtebaulich erwünschten und landschaftsökologisch vertretbaren Standort erweitert.



2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Rand der bebauten Ortslage des Stadtteils Bissenberg im Bereich einer ehemaligen Lagerfläche, an die sich nach drei Seiten Bebauung anschließt. Die nördlich gelegenen Bereiche sind durch Wiesen, einen Hundeübungsplatz, Wald und teilweise halboffene Landschaftsteile geprägt.

Das geplante Wohngebiet kann unmittelbar an die vorhandene Erschließung für Verkehr, Ver- und Entsorgung angebunden werden. Der Bebauungsplan dient damit einer flächen- und ressourcensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB für den aktuellen lokalen Bedarf.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die plangegenständliche Fläche als Vorranggebiet Siedlung-Bestand und im westlichen, von der Bebauung ausgenommenen Teil als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft aus.



Damit ist die Planung mit den Erfordernissen des Regionalplans vereinbar. Nach dem Prinzip Innenentwicklung von Außenentwicklung sind bislang unbebaute oder unbeplante Flächen innerhalb der Vorranggebiete Siedlung-Bestand zu nutzen. Dieser Vorrang hilft, Erschließungs- und Unterhaltungskosten für Infrastruktureinrichtungen zu vermindern und gleichzeitig die Tragfähigkeit der innerörtlichen Einrichtungen zu unterstützen.

Gleichzeitig können vorliegend auch ausreichende innerörtliche Grünstrukturen aus Gründen des kleinklimatischen Ausgleichs oder des Arten- und Biotopschutzes innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets mit Anbindung dieser Strukturen an den Freiraum erhalten und entwickelt werden.

3.2 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen besteht vorliegend nicht. Die Möglichkeit zur Eigenentwicklung am Rande der Ortslagen gilt unter der Voraussetzung, dass keine Maßnahmen der Innenentwicklung *wie Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten* in den Vorranggebieten Siedlung Bestand bestehen.

Mit den Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 wird auch für den nicht-zentralen Ortsteil Bissenberg auf Grundlage des erkennbaren Bedarfs eine Siedlungsentwicklung ermöglicht, die

- im Rahmen der Innenentwicklung nicht umzusetzen ist und
- bei der das Vorranggebiet Siedlung-Bestand genutzt werden kann und
- die über den Flächennutzungsplan ohne ausschließende Konkurrenz durch städtebauliche, verkehrliche, denkmal- und landschaftspflegerische, landwirtschaftliche sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange vorbereitet ist.

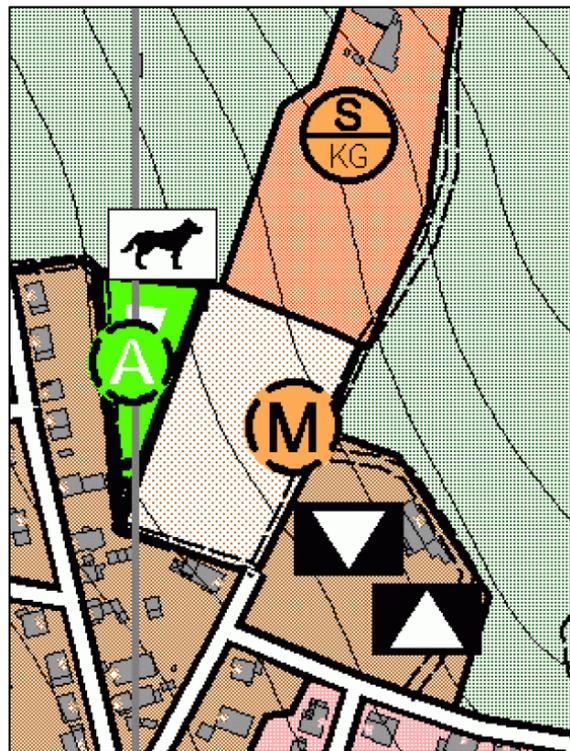
Im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Belangen sind nach dem Bodenvierer Hessen keine relevanten Merkmale festzustellen, das Plangebiet ist von keiner bodenkundlichen Kartierung erfasst.



Der regionalplanerisch festgelegte Mindestdichtewert in Wohneinheiten je ha beträgt für das Grundzentrum Leun im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen gem. 4. Landesentwicklungsplan-Änderung 20 Wohneinheiten. Vorliegend handelt es sich netto um eine ca. 7.000 qm große Wohnbaufläche, innerhalb derer je nach Grundstücksgröße bis maximal 700 qm und 2 Wohneinheiten pro Grundstück rund 20 Wohneinheiten realisiert werden können. Dem Orientierungswert wird damit entsprochen.

Eine splitterhafte Siedlungsentwicklung wird ausgeschlossen, vielmehr erfolgt eine Abrundung des nördlichen Ortsrands von Bissenberg.

3.3 Flächennutzungsplan



Das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leun von 2001 ist das Plangebiet als geplante Mischbaufläche dargestellt. Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.



4 Verfahren und Verfahrensstand

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung i.S. § 1 a BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:
 - von einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen,
 - es wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung sowie
 - die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
 - Im vereinfachten Verfahren wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren

- ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen,
- soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
- gelten in den Fällen des § 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.



Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens sind erfüllt:

- der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, der Geltungsbereich liegt innerhalb eines bebauten Siedlungszusammenhangs;
- die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb von 10.000 qm;
- durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter;
- es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten und
- es sind derzeit keine Bauleitplanverfahren in Durchführung oder Vorbereitung, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird für einen Zeitraum von 30 Tagen – gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB – in den Monaten Mai und Juni 2022 durchgeführt.

5 Städtebauliche Festsetzungen

Zur Ausformung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB und der in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitlinien sind zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Orientiert an den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern ist für das Plangebiet ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, welches – seit über 50 Jahren bundespolitisches Ziel – auch der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung dient.



Die allgemeinen Zulässigkeiten:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke

zielen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung ab.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans, da sie nicht dem angestrebten Gebietscharakter und damit den Bedürfnissen der Bevölkerung dienen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

- Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung besteht aus der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Firsthöhe sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen dem Erscheinungsbild der Ortslage in den südlich und westlich angrenzenden Bereichen. Damit dient es in seiner Gesamtheit einer positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds.

Hinsichtlich der Ermittlung der Geschossfläche ist eine ergänzende Modifizierung der Mitrechnung von Aufenthaltsräumen nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wie folgt aufgenommen:

- Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind ausnahmsweise Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.



Mit dieser Festsetzung soll der Dachgeschossausbau wie auch ggf. der Kellergeschossausbau aus wohnungsbaupolitischen Gründen erleichtert werden, was wiederum den Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern entgegenkommt.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

- Festgesetzt ist nach § 22 BauNVO die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.
- Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die Bauweise berührt verschiedene städtebauliche Belange. Neben der Gestaltung des Ortsbilds und der Steuerung der Bebauungsdichte hat der Plangeber die Sicherstellung einer hinreichenden Belüftung und Belichtung sowie sonstige nachbarliche Belange zu beachten. Die festgesetzte offene Bauweise ist nur für bauliche Hauptanlagen relevant.

Vorliegend werden die Gebäude als Einzelgebäude oder Doppelhäuser errichtet. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern in der offenen Bauweise ist dadurch zu erklären, dass die Einhaltung des seitlichen Grenzabstands auf die Gesamtanlage bezogen ist.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die städtebaulichen Ziele Gestaltung des Ortsbilds, Erhaltung von Freiflächen, Beschränkung der Versiegelung sowie Steuerung der kleinklimatischen Verhältnisse verfolgt. Ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist zulässig, ebenso wie geringfügige Überschreitungen. Diese befreiende Ausnahme gilt jedoch nur für Gebäudeteile und nicht das Gebäude selbst. Dementsprechend ist festgesetzt:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.

Und zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist festgesetzt:

- Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Weiterhin gilt:



- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14(2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind

Diese Festsetzung ist aufgenommen, da konkrete Standorte für solche Nebenanlagen zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt sind.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Der Standort Bissenberg ist über die Verbindungsmöglichkeiten zur B 49 (Biskirchen / Leun) und zur BAB A 45 (Ehringshausen) gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Das Plangebiet selbst ist über den Dianaburgweg an den Ort angebunden. Im Plangebiet vorgesehen ist ein verkehrsberuhigter Ausbau.

Im Osten des Plangebiets sind öffentliche Stellplätze festgesetzt, für die ergänzend die Einrichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorzusehen ist.

Als eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist pro sechs PKW-Stellplätzen mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Des Weiteren sind Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, eine Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer und Rollatoren ist dabei zu gewährleisten.

Verbindungsmöglichkeiten für den Radverkehr und den fußläufigen Verkehr sind mit der Anbindung an das entsprechende örtliche und regionale Netz gegeben. Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich von der Verkehrsgesellschaft Lahn-Dill-Weil in der Ulmtalstraße und am Kirchplatz in der Ortsmitte.

5.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass sich das Bauordnungsrecht mit dem „Wie“ des Bauens beschäftigt. Sinn und Zweck ist dabei die Gefahrenabwehr sowie die Sicherung ästhetischer, sozialer und klimatischer Aspekte.

Die Gestaltungssatzung trifft Aussagen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zur Gestaltung von Einfriedungen und zur Begrünung von baulichen Anlagen und der Gestaltung von



Grundstücksfreiflächen. Sie gewährleistet damit die Entwicklung eines weitgehend homogenen Baugebiets und unterstützt die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, die Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer und Rollatoren ist dabei zu gewährleisten.

Ergänzend aufgenommen ist die aus wasser- und naturschutzfachlicher Sicht nicht zulässige Anlage von sog. Schottergärten in den jeweiligen Vorgärten.

In Anpassung an die neuesten Änderungen des Naturschutzrechts wird hinsichtlich potenzieller Lichtverschmutzung festgesetzt, dass zur Außenbeleuchtung nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natrium-Hochrucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zur Anwendung kommen.

Mit artenschutzrechtlichem Bezug ist die Zeit für eine Baufeldfreimachung zwischen erstem Oktober und Ende Februar festgesetzt.

6.2 Der Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen.

Eine Ausnahme von diesem Verfahren bilden die Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bzw. im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Vorliegend gelangt § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB



zur Anwendung, im Rahmen dessen von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen wird. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Gleichwohl sind nach § 1 a BauGB die Belange von Natur- und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen.

Der Bebauungsplan liegt im Innenbereich und wird im Sinne § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gilt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die erste Ergänzung des Bebauungsplans „Nord-Ost“ in Bissenberg sind keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutz-, Wasser- oder Forstrecht unmittelbar betroffen.

Östlich reicht das FFH-Gebiet „5416-302 Waldgebiet östlich Allendorf und nördlich von Leun“ bis an den Dianaburgweg. Durch die Planung sind jedoch - ohne weiteres erkennbar - Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen (LRT) des Anhangs I der FFH-Richtlinie ausgeschlossen. Der nächstgelegene LRT ist ein Waldmeister-Buchenwald mit ungünstigem Erhaltungszustand, der mehrere hundert Meter nördlich des Geltungsbereichs beginnt. Im Zuge der Erfassungen zum Artenschutz konnte auch nachgewiesen werden, dass keine ausweisungserheblichen Arten (vor allem Fledermäuse des Anhangs I) relevant betroffen sein können.

Sonstige rechtlich gebundene oder restriktiv wirksame Flächen bestehen weder im Plangebiet noch in dessen nahem Umfeld. Die artenschutzrechtlichen Aspekte wurden in der Artenschutzprüfung bearbeitet, so dass auch bezüglich der Fauna keine relevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Im Plangebiet bestehen keine natürlich gewachsenen Böden. Es wurde im Hinblick auf die vorherige gewerbliche Nutzung neu modelliert und gestaltet. Oberflächengewässer bestehen nicht. Oberflächennah anstehendes Grundwasser ist nicht zu erwarten. Dem Plangebiet kommt keine beachtenswerte Bedeutung für lokalklimatische Ausgleichsfunktionen, den Immissionsschutz oder die Luftregeneration zu.

Hinweise auf besonders hochwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen bestehen nicht (vgl. Natureg: Hinweise gesetzlich geschützte Biotope). Gleichmaßen ist keine besondere Funktion für das Landschaftsbild oder Erholungsfunktion erkennbar. Schützenswerte Kultur- und



Sachgüter können schon in Anbetracht der vorhergehenden Nutzung und Umgestaltung des Geländes hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Bei einem geplanten Wohngebiet ist ferner nicht von bedeutsamen Immissionen in benachbarte Siedungsgebiete auszugehen.

7 Klimaschutz

Maßgeblich für die mit einer künftigen Bebauung einhergehenden Fragen ist das am 1. November 2020 in Kraft getretene „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG). In diesem Gesetz sind die bis dahin geltenden Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) – das Energieeinsparrecht und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengefasst worden.

Im neunten Teil regelt das Gesetz den schrittweisen Übergang von den bisherigen Regeln - EnEG 2013, EnEV 2014/ab 2016 und EEWärmeG 2011. Dieser Teil umfasst die Paragraphen 110-114, wobei es sich um folgende Aspekte handelt:

- Anlagentechnik und EU Ökodesign-Richtlinie
- Geltende Vorschriften für Bauvorhaben
- Energieausweise und Kennwerte in Anzeigen
- Aussteller für Energieausweise im Wohnbestand
- Aufgaben des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) zur Registrierung und Kontrolle

Die energetischen Anforderungen an Neubauten sind dabei zunächst beibehalten worden, was vor allem für die Schaffung von dringlich benötigtem bezahlbarem Wohnraum von Bedeutung ist. Mit Blick auf die bundespolitischen Ziele des Klimaschutzes wird jedoch eine Weiterentwicklung der energetischen Anforderungen notwendig, ohne die wohnungsbaupolitischen Ziele außer Acht zu lassen.

Zur anteiligen Nutzung Erneuerbarer Energien im Neubau wird die Bauherrschaft durch die Bestimmungen des GEG verpflichtet. Hierfür vorgesehen ist die Nutzung von

- Solarthermie,
- Wärmepumpen,



- Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung sowie
- Fern- und Abwärme.

Diese Nutzungspflicht kann nach GEG künftig auch durch die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennwertkessel erfüllt werden.

Als eine Unterstützung für Projekte und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel gibt es die „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung von kommunalen Klimaschutz- und Klimaanpassungsprojekten, sowie von kommunalen Informationsinitiativen“, wonach u.a. Privateigentümer bei der Haus- und Hofbegrünung unterstützt werden können.

Festsetzungen zum Klimaschutz in Bebauungsplänen kommt wegen derzeit noch fehlender Entscheidungen zu deren rechtlichen Wirkungen aktuell nur eine untergeordnete Rolle zu. Der für den Bebauungsplan verbindliche und abschließende Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB sieht zwar grundsätzlich die Möglichkeit der Festsetzung einer Versorgungsfläche vor. Hierdurch sind aber die Fragen zum Anschluss- und Benutzerzwang nicht geregelt. Die Stadt als Planungsträgerin hat nur die Möglichkeit, dies über eine kommunale Satzung zu regeln.

Über § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB kann für Gebiete festgesetzt werden, dass bei der Errichtung neuer Gebäude auch Maßnahmen erfolgen, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen. Was mit den aufgezeigten Möglichkeiten allerdings nicht einhergeht, ist eine Pflicht der Bauherrschaft zur Errichtung und zum Betrieb entsprechender Anlagen. Die Fragen hierzu sind bis zum heutigen Tag umstritten und höchstrichterlich noch nicht geklärt.

Die vorliegend getroffene Empfehlung zur Festsetzung einer Nutzung der solaren Strahlungsenergie insbesondere durch Photovoltaik wird unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse aufgenommen. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der Solarmindestfläche auch ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren vorgesehen werden. Damit bestehen für die jeweilige Bauherrschaft Handlungsspielräume bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung einer Solarpflicht. (Diese Empfehlung basiert auf einer Musterfestsetzung der Kanzlei KLN Wetzlar in Zusammenarbeit mit der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen und dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz.)

Ergänzend oder alternativ hierzu sollten angemessene Regelungen zum Klimaschutz und zur Nutzung, Einsparung und Speicherung von erneuerbaren Energien in zivil-rechtlichen



Verträgen getroffen werden, wobei auch hier eine Prüfung der Verhältnismäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit vorzunehmen ist.

8 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb der für Neubebauung vorgesehenen Fläche sind aktuell keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Im Rahmen der Bauausführung sind alle erforderlichen Maßnahmen zur leitungsgebundenen Infrastruktur konzeptionell und frühzeitig aufeinander abzustimmen. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

9 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über einen Hauptanschluss an das öffentliche Trinkwassernetz und durch Ausbau der Leitungsinfrastruktur im Plangebiet gesichert.

Löschwasserversorgung

Brandschutzeinrichtungen werden grundsätzlich nach Vorgaben von Brandschutzgutachten, der Feuerwehr und der Baugenehmigungen ausgeführt. Die Abstimmungen hierzu erfolgen mit dem Kreisausschuss, Kreisbrandinspektor. Den vom Fachdienst Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz vorgetragene Anregungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung wie auch der Planumsetzung entsprochen.

Hierbei gilt generell:

- Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.
- Hydranten als Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht mehr als 120 m vom Gebäude entfernt sein.
- Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen.
- Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung herangezogen werden.



Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets oder eines amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets. Ein Heilquellenschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Bis zum Tag seiner Aufhebung am 7. März 2022 lag das Plangebiet in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Pitzfeld“ der Stadt Leun.

Messstellen oder Gewinnungsanlagen sind nicht vorhanden. Eine Erdwärmenutzung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zulässig. Der überplante Bereich stellt sich als hydrogeologisch günstig dar (nach HLNUG-Fachdaten).

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreis erforderlich.

Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer und deren Gewässerrandstreifen vorhanden.

Niederschlagswasser

Die gesetzlichen Regelungen nach § 55 WHG i.V.m. § 37 HWG zur Niederschlagswasserverwertung, Niederschlagswasserversickerung und Niederschlagswasserableitung sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen und bei der weiteren Planung zu beachten.

Insbesondere Niederschlagswasser soll nach den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das auf Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Garten und Haushalt zu verwenden, wobei es aufgrund seines zu erwartenden Keimgehalts als Brauchwasser für das Bewässern von zum Verzehr geeigneten Pflanzen nur bedingt geeignet ist. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 25 Liter/qm projizierte Dachfläche betragen. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.

Ist eine Zisternennutzung nicht möglich, soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden soll. Dies gilt direkt, aber auch nur insoweit, dass dem weder wasserrechtliche



noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen und die Maßnahme technisch auch durchführbar ist.

Abwasserbeseitigung

Den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung kann Rechnung getragen werden, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlage den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entspricht,
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnahe versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Ergänzend zu den abwassertechnischen Belangen wird für das Wohngebiet die Nutzung von Zisternen sowie eine alternative Dachbegrünung festgesetzt.

10 Boden, Bergbau

Nachsorgender Bodenschutz

Der Stadt Leun liegen keine Kenntnisse über Betriebsstilllegungen oder bisher nicht erfasste ehemalige Deponien im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung vor.

Zur Sicherheit ist in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass beim Auftreten schädlicher Bodenveränderungen Anzeige an das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums zu erfolgen hat.

Vorsorgender Bodenschutz

Die nicht mehr genutzte Fläche des Plangebiets wird dominiert von Ablagerungen von Steinen und Schutt sowie Schotterrasen und Altgrasbeständen. Belange des Bodenschutzes und eine „sparsame“ Inanspruchnahme im Sinne § 1a Abs. 2 BauGB sind vorliegend nicht abwägungsrelevant betroffen. Der Bodenvierer des Landes Hessen enthält keine Aussagen zu bodenschutz- und planungsrelevanten Inhalten. Gleichwohl hält die Stadt Leun als Planungsträgerin die Versiegelung auf den Grundstücken, die für eine Bebauung vorgesehen sind, durch z.B. flächensparende Bebauung möglichst gering.



Im westlichen Plangebietsteil kann von einem hageren Boden mit geringem Funktionserfüllungsgrad ausgegangen werden.

Durch Ausnutzung der abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten werden für den Bebauungsplan die nach § 9 Abs. 1 BauGB möglichen Inhalte für einen vorsorgenden Bodenschutz nutzbar gemacht:

- Nr. 1: Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Nr. 2: Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Nr. 3: an die Höchstmaße der BauNutzungsverordnung BauNVO angepasste Orientierungswerte für die Nutzungsintensität der Grundstücke,
- Nr. 20 und 25: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücksflächen.

Die empfohlene ökologische Baubegleitung umfasst auch eine artenschutzrechtliche Baubegleitung.

Ihre Aufgaben sind im Kern:

- Ansprechpartner für die Bauverantwortlichen in Bezug auf alle mit dem Natur- und Artenschutz verbundenen Fragen. Dazu gehört auch die Einweisung von Bauverantwortlichen und deren Mitarbeiter in die artenschutzrechtlichen Notwendigkeiten und Erfordernisse und die Dokumentation der Absprachen.
- Ansprechpartner für die unteren Naturschutzbehörde. Dazu gehört auch die Information der UNB im Falle des Auftretens zuvor planerisch nicht erkennbarer und gelöster Konflikte und deren einvernehmliche Lösung.
- Organisation und Umsetzung ggf. erforderlicher zusätzlicher Konfliktlösungen.
- Sicherstellung und Dokumentation der Umsetzung aller Vermeidungsmaßnahmen;
- Bauzeitliche Überprüfung von potenziell relevanten Strukturen sowie gegebenenfalls Organisation und Umsetzung von Maßnahmen zur Tierrettung und Umsiedlung und deren Voraussetzungen.



Für die der Planung folgende Bauausführung gilt:

- Nach § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden sind sachgerecht vorzunehmen.
- Der Umgang mit Bodenaushub und dessen Wiederverwertung hat fachgerecht zu erfolgen.
- Lagerflächen sind vor Ort aussagekräftig zu kennzeichnen, die Höhe der Boden-Mieten darf 2 bzw. 4 m nicht übersteigen (bei Ober- bzw. Unterboden).
- Bodenverdichtungen sind durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden zu vermeiden, um das Infiltrationsvermögen zu erhalten (s. hierzu auch Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen, Hessisches Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz HMUKLV, Stand März 2017).
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter Böden anzulegen.
- Verdichtungen im Unterboden sind zu beseitigen, nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist der Unterboden zu lockern und darf danach nicht mehr befahren werden.

Nachfolgende Informationsblätter des HMUKLV sind zu beachten:

Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV 2018)

Boden – damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV 2018).

Bergbau

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Arbeiten und der Fundnachweis haben außerhalb des Geltungsbereichs stattgefunden.



11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen und Altlasten

Im Fachinformationssystem FIS-AG ist auf dem plangegegenständlichen Grundstück eine schädliche Bodenveränderung eingetragen. Am 7. Oktober 2006 kam es dort zum Austritt von Dieselkraftstoff aus einem LKW. Die Sanierung (Dekontamination) ist abgeschlossen.

Westlich an das geplante Wohngebiet angrenzend befindet sich eine nicht bewertete Altfläche Kohlenhandel / Großhandel mit festen Brennstoffen.

Der Stadt Leun liegen darüber hinaus keine weiteren Kenntnisse über Betriebsstilllegungen oder bisher nicht erfasste ehemalige Deponien im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung vor.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Im Plangebiet sind keine Abfallentsorgungsanlagen oder Deponien im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes bekannt.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 1.9.2018 der Regierungspräsidenten in Hessen) zu beachten.

12 Denkmalschutz

Es gibt keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen archäologisch relevanter Bodenfunde. Unabhängig von den Ergebnissen gilt folgender Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13 Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, die geräumt werden müssten.



*Bauleitplanung der Stadt Leun
Bebauungsplan „Nord-Ost, 1. Ergänzung“ im Stadtteil Bissenberg*

*Bebauungsplan der Innenentwicklung
unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB*

14 Bodenordnung

Aus Sicht der städtischen Bodenordnung ist für die Umsetzung des Bebauungsplans kein Bodenordnungsverfahren i.S. §§ 45 ff. BauGB erforderlich.