

Bauleitplanung der Stadt Leun  
„Lahnbahnhof Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a 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

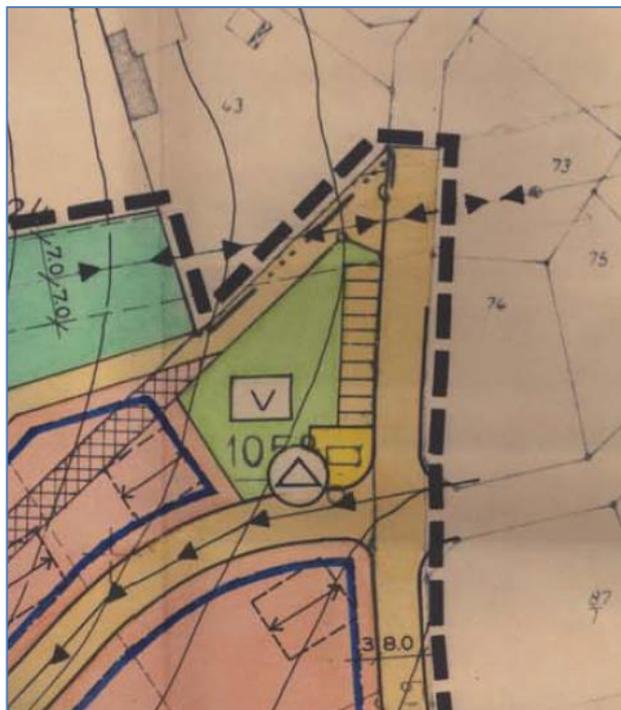
### Teil A: Bebauungsplan

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 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 .....                          | 3  |
| 4   | Verfahren und Verfahrensstand .....                | 4  |
| 5   | Städtebauliche Festsetzungen.....                  | 5  |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung.....                     | 5  |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung .....                    | 6  |
| 5.3 | Bauweise, Baugrenzen.....                          | 6  |
| 5.4 | Verkehrliche Erschließung .....                    | 7  |
| 5.5 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften..... | 7  |
| 6   | Berücksichtigung umweltschützender Belange.....    | 7  |
| 6.1 | Eingriffsminimierende Maßnahmen .....              | 7  |
| 6.2 | Der Umweltbericht .....                            | 8  |
| 7   | Klimaschutz.....                                   | 9  |
| 8   | Ver- und Entsorgungsleitungen .....                | 11 |
| 9   | Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz .....          | 11 |
| 10  | Boden .....  | 13 |
| 11  | Altablagerungen und Altlasten .....                | 14 |
| 12  | Denkmalschutz.....                                 | 14 |
| 13  | Kampfmittel .....                                  | 15 |
| 14  | Bodenordnung .....                                 | 15 |



## 1 Veranlassung, Ziele, Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan „Lahnbahnhof Bebauungsplan Nr. 4“ setzt für den plangegegenständlichen Teil des Geltungsbereichs Verkehrsflächen, eine Fläche für eine Umformerstation und eine Grünfläche als Bestandteil von verkehrlichen Anlagen fest. Diese städtebaulichen Ziele werden nicht weiterverfolgt, und das städtische Grundstück soll im Sinne einer Innenbereichsverdichtung baulich genutzt werden.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



Das von der Änderung betroffene Grundstück 137/2



So ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ein gemeindliches Handlungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB entstanden.

Die vorliegende Änderungsplanung soll einen Beitrag dazu leisten, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Bereich Lahnbahnhof Rechnung zu tragen.

## 2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage im Bereich Lahnbahnhof am östlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 4 direkt angrenzend an den noch etwas älteren Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schellkopf Lahnbahnhof“ in ruhiger Wohnlage mit guter infrastruktureller und verkehrlicher Anbindung. Die Änderung des Bebauungsplans dient einer flächen- und ressourcensparenden Nutzung von Grund und Boden i.S.v. § 1a Abs. 2 BauGB für den lokalen Bedarf.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010



Die Lage des Geltungsbereichs im Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist die plangegegenständliche Fläche als Vorranggebiet Siedlung-Bestand aus.

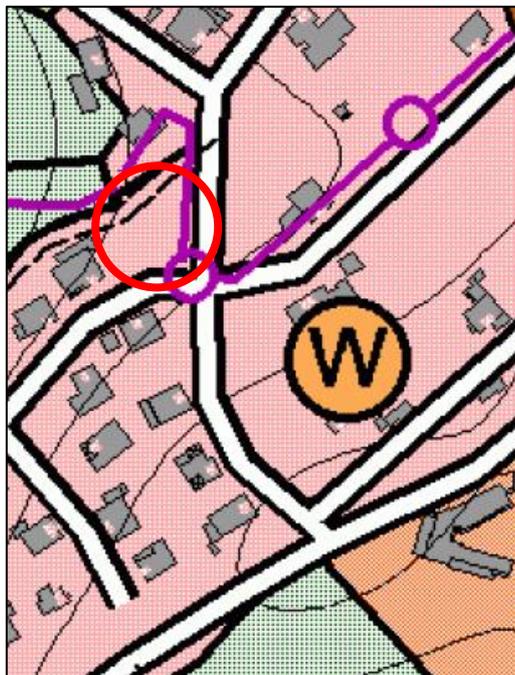


Damit ist die Planung mit den Erfordernissen des Regionalplans vereinbar. Nach dem Prinzip Innenentwicklung von Außenentwicklung sind bislang unbebaute oder unbeplante Flächen innerhalb der Vorranggebiete Siedlung-Bestand zu nutzen. Dieser Vorrang hilft, Erschließungs- und Unterhaltungskosten für Infrastruktureinrichtungen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

### 3.2 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Der Regionalplan und das Baugesetzbuch stimmen in dem Ziel überein, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Danach soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme von Flächen erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen besteht vorliegend nicht.

### 3.3 Flächennutzungsplan



Das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leun von 2001 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dargestellt, eine Anpassung ist nicht erforderlich.



#### **4 Verfahren und Verfahrensstand**

Der Bebauungsplan entspricht den Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. 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; § 4 c (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren

- 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 20.000 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.

## **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 ist für das Plangebiet ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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 ist orientiert an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen und wird aus der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Firsthöhe sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gebildet. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen dem Erscheinungsbild der Ortslage in den die Planänderung umgebenden Bereichen. Damit dient es in seiner Gesamtheit einer positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds.

## **5.3 Bauweise, Baugrenzen**

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.

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.



## **5.4 Verkehrliche Erschließung**

Der Standort Lahnbahnhof ist über den direkten Anschluss an die B 49 und über die Braunfelser Straße nach Süden in den Taunus gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Für den Radverkehr bestehen vielfältige Verknüpfungen mit örtlichen und regionalen/überregionalen Routen im Lahntal. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Lahn-Dill-Weil Verkehrsgesellschaft und die Deutsche Bahn mit dem Bahnhof Leun-Braunfels als Streckenpunkt der Lahntalbahn gewährleistet.

## **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**

Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.

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 Änderung des Bebauungsplans „Lahnbahnhof Bebauungsplan Nr. 4“ sind keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutz-, Wasser- oder Forstrecht betroffen.

Rechtlich gebundene oder restriktiv wirksame Flächen bestehen weder im Plangebiet noch in dessen nahem Umfeld. Das Grundstück wird gegenwärtig fast ausschließlich als mäßig intensiver grasdominierender Vielschnittrasen genutzt.

Für die faunistische Wertigkeit sind die vereinzelt stockenden Bäume maßgeblich, Baumhöhlen konnten nicht festgestellt werden. Im Fall der Abgängigkeit stehen in der näheren Umgebung ausreichend Ersatzlebensräume für Kleinvögel zur Verfügung. Ein erhöhtes faunistisches Potenzial ist im Plangebiet nicht gegeben, und es bestehen keine konkreten Hinweise auf besonders zu prüfende Arten oder einen naturschutzrechtlichen Objektschutz.



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. Eine besondere Funktion für das Landschaftsbild oder die Erholung ist nicht erkennbar. Das Vorhandensein von schützenswerten Kultur- und Sachgütern kann sicher ausgeschlossen werden. Mit Blick auf die geplante Nutzung ist 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 Muster-Festsetzung 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**

Im Rahmen der Bauausführung sind alle erforderlichen Maßnahmen zur leitungsgebundenen Infrastruktur konzeptionell und frühzeitig aufeinander abzustimmen.

## **9 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz**

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über einen Hauptanschluss an das öffentliche Trinkwassernetz gesichert.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Ortsbereich Lahnbahnhof gewährleistet.

### Schutzgebiete

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

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 ortsnah 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

### 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

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

- 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 privaten Grundstücksflächen.

Für die der Planung folgende Bauausführung ist vorzusehen:

- 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 Bodenmieten 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).

## **11 Altablagerungen und Altlasten**

*Altablagerungen und Altlasten* sind der Stadt Leun weder im Plangebiet noch seiner näheren Umgebung bekannt. Nach Recherchen im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle befinden sich im Plangebiet keine entsprechenden Flächen.

### *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.

### **14 Bodenordnung**

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