

Bauleitplanung

**Stadt Leun**

**Teil-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Dollberg“  
Gemarkung Leun**

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB**

Satzung

**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 Rechtsgrundlagen</b>                          | <b>3</b>  |
| 3.1        | Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....             | 3         |
| 3.2        | Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes .....                  | 4         |
| <b>4.</b>  | <b>Altflächen und -standorte</b>   | <b>5</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Bestand und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>                      | <b>5</b>  |
| <b>6.</b>  | <b>Planung</b>   | <b>8</b>  |
| 6.1        | Städtebau .....  | 8         |
| 6.2        | Erschließung .....   | 10        |
| 6.2.1      | Verkehr .....  | 10        |
| 6.2.2      | Energie .....  | 10        |
| 6.2.3      | Wasserwirtschaft .....   | 11        |
| 6.3        | Grünordnerische Festsetzungen und Berücksichtigung des Artenschutzes ..... | 12        |
| 6.4        | Bodenschutz .....  | 12        |
| 6.5        | Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise .....    | 15        |
| <b>7.</b>  | <b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>                               | <b>15</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB</b>                       | <b>15</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)</b>                       | <b>16</b> |
| <b>10.</b> | <b>Rechtliches Verfahren</b>   | <b>16</b> |

### Anlage:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 09.06.2021

## **1. Veranlassung**

Da die Nutzung „Campingplatz“ bereits vor Jahren aufgegeben wurde und Bedarf an einem Alten- und Pflegeheim sowie weiteren sozialen Einrichtungen besteht, wird der rechtskräftige Bebauungsplan Dollberg, genehmigt am 04.02.1972, teilweise geändert.

Bei den weiteren sozialen Einrichtungen handelt es sich um seniorenerechte Wohnungen, die im Allgemeinen Wohngebiet errichtet werden sollen.

Der Hermann-Löns-Weg wird im Abschnitt zwischen Bergstraße und Altenheim im erforderlichen Umfang ausgebaut. Der Bebauungsplan dient daher der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der Erschließung.

Im Bebauungsplan sind im Wesentlichen das Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim“, das Allgemeine Wohngebiet und die Erschließungsstraße festgesetzt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Leun, rd. 70 m südwestlich der Grundschule und in Verlängerung des Hermann-Löns-Weges sowie rd. 100 m nordöstlich der Wetzlarer Straße (L 3020).

Der Hermann-Löns-Weg wurde auf einer Länge von rd. 300 m, daher bis einschließlich Einmündung zur Bergstraße, in den Geltungsbereich aufgenommen.

## **3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen**

### **3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Flächen sind im Regionalplan als Siedlungsfläche – Bestand – ausgewiesen. Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Sondergebiet „Wochenendhäuser“ dargestellt, s. Abbildung 1.

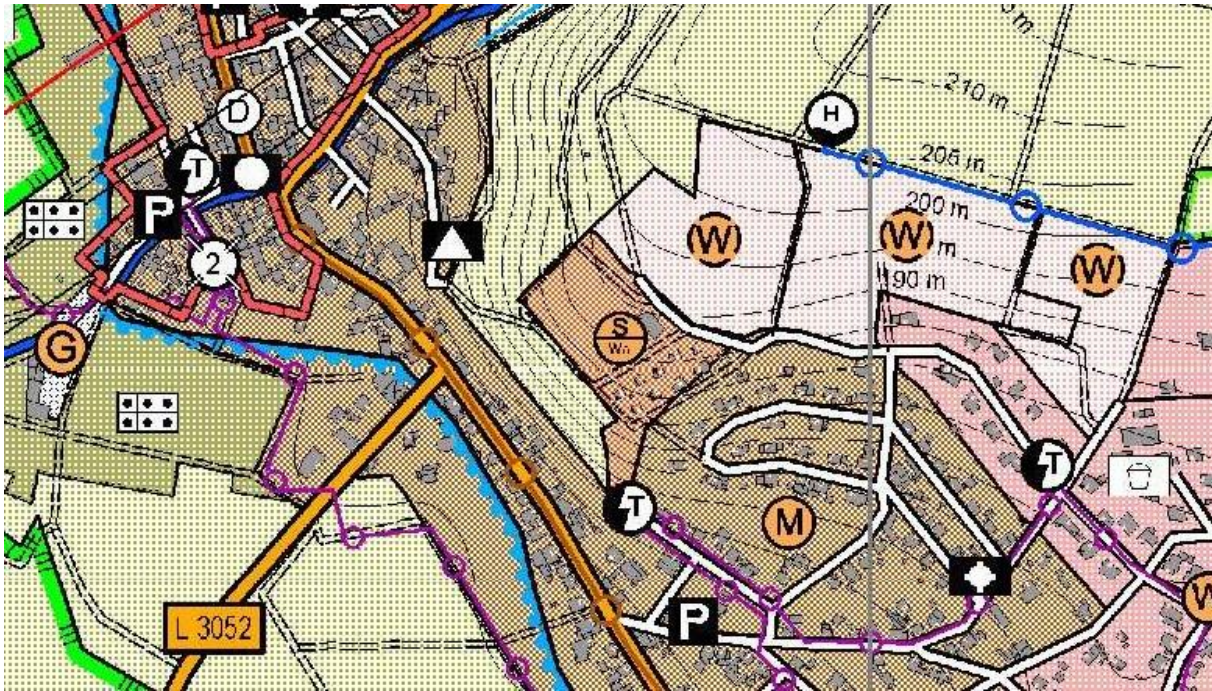


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst. Ein Verfahren für die Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich.

### 3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Im ersten Verfahrensschritt konnte daher sofort die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

Es gab keinen wichtigen Grund, den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen. Dies galt auch trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie bestehen, da zwischenzeitlich gelernt wurde, mit dieser Einschränkung umzugehen und die Unterlagen nach Terminvereinbarung eingesehen werden konnten.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird mit Begründung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

#### **4. Altflächen und -standorte**

Die Flächen wurden in der Vergangenheit bereits als Campingplatz genutzt, s. Kapitel 5.

#### **5. Bestand und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

In 2018 wurde der Geltungsbereich bereits ökologisch untersucht. Die damaligen Ergebnisse und die in 2021 vorgenommenen erneuten ökologischen Bestandsaufnahmen sind im beiliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eingeflossen.

Unabhängig von diesen Bestandsaufnahmen erfolgte im April 2020 eine weitere Begehung, s. folgende Fotos.



Foto 1: Blick auf ehemalige Gaststätte des Campingplatzes (Aufnahme: Ingenieurbüro Zillinger, März 2020)



Foto 2: Blick auf den ehemaligem Campingplatz (Aufnahme: Ingenieurbüro Zillinger, März 2020)



Foto 3: Blick in Richtung Nordwesten (Aufnahme: Ingenieurbüro Zillinger, März 2020)



Foto 4: Bestand auf ehemaligem Campingplatz (Aufnahme: Ingenieurbüro Zillinger, März 2020)

Anhand des baulichen Bestandes ist erkennbar, dass die Fläche viele Jahre nicht mehr genutzt wurde. Die Holzhütten und -unterstände sind nicht mehr nutzbar. Sie sind stark baufällig.

Die faunistische Bestandsaufnahme ergab, dass als Reviervögel lediglich weit verbreitete Arten vorhanden sind, s. Kapitel 2.1.3.3 der artenschutzrechtlichen Prüfung. Es wurde keine Vogelart angetroffen, für die eine Art-für-Art-Prüfung erforderlich gewesen wäre.

Für die Erhebung der Fledermäuse wurden 2 Detektorbegehungen durchgeführt, s. Kapitel 2.1.4 der artenschutzrechtlichen Prüfung.

Es wurden die Zwergfledermaus, der große und der kleine Abendsegler sowie die Langohr-Fledermaus erfasst. Lediglich die Zwergfledermaus konnte über einen längeren Zeitraum nachgewiesen werden. Die übrigen Arten wurden selten bzw. auch nur durch die Langzeiterfassung ermittelt. Der Nachweis von Fledermausquartieren gelang nicht.

Auch die Haselmaus konnte nicht nachgewiesen werden.

Dies gilt auch für die Zauneidechse. Von den Reptilien wurde nur die weit verbreitete Blindschleiche angetroffen.

Unabhängig des Ergebnisses sind vor der Bebauung artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten, s. Kapitel 6.3.

Die Zufahrtsstraße, daher der Hermann-Löns-Weg ist derzeit einspurig befahrbar. Die asphaltierte Fläche wurde eingemessen, s. Abbildung 2.



Abb. 2: Bestand Straße (asphaltiert)

Bei einem Ausbau der Straße sind entweder Böschungen oder alternativ Stützmauern erforderlich, wobei in Teilabschnitten bereits relativ steile Böschungen in Richtung Norden vorhanden sind, s. Foto 5, und daher Stützmauern erforderlich sein werden.



Foto 5: Hermann-Löns-Weg (Aufnahme: Ingenieurbüro Zillinger, März 2020)

## 6. Planung

### 6.1 Städtebau

Im festgesetzten Sondergebiet ist ein dreigeschossiges Seniorenwohn- und pflegeheim vorgesehen. Dies ist festgesetzt.



Die festgesetzte Grundflächenzahl ist für die Realisierung ausreichend.

Im Allgemeinen Wohngebiet, südöstlich des Pflegeheimes gelegen, sollen altersgerechte Wohnungen, eventuell mit Betreuung, errichtet werden. Diese Anlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, sodass kein Sondergebiet festgesetzt werden muss.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, da negative Auswirkungen auf das Seniorenwohnheim nicht ausgeschlossen werden könnten. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden sich aber auch auf die vorhandene Wohnbebauung störend auswirken.

Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Damit das Gebiet wirtschaftlich bebaut werden kann und da die Fachplanung aufgrund der Lage des Sondergebietes nicht eingeschränkt werden muss, wurden die Baugrenzen möglichst großzügig festgesetzt..

Da der B-Plan keine Festsetzungen über die Bauweise trifft, regelt sich die Frage des Grenzanbaues nach den Vorschriften der Hess. Bauordnung.

Die maximale Firsthöhe wurde für das Sondergebiet festgesetzt, da bei einer 3-geschossigen Bauweise recht hohe Gebäude entstehen können.

Das Gelände fällt innerhalb der überbaubaren Fläche von Nordosten in Richtung Südwesten von 192 m über NN bis auf 183 m über NN ab.

Das Gebäude kann daher am nordwestlichen Rand der überbaubaren Fläche lediglich eine Höhe von etwa 6,5 m aufweisen und wird aus Richtung Hermann-Löns-Weg nicht wuchtig wirken. Das Erscheinungsbild wird aus Richtung Nordosten eine 2-geschossige Bebauung sein.

Am südwestlichen Geltungsbereichsrand wurde eine 10 m breite Pflanzfläche festgesetzt, damit sich das Gebäude auch in dieser Richtung gut einfügt.

Die Geländehöhen wurden vom Büro Fischer, Rasdorf, durch topographische Vermessung am 28.07.2017 ermittelt und als Höhenlinien in den Bebauungsplan übernommen.

Die maximal zulässige Firsthöhe wurde für das Allgemeine Wohngebiet nicht beschränkt, da lediglich eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt ist.

In den textlichen Festsetzungen wird auf § 91 der HBO Bezug genommen. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und werden als Gestaltungssatzung beschlossen. § 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

Es wurde festgesetzt, dass nur Blick offene Einfriedigungen zulässig sind. Das Straßenumfeld wirkt so großzügiger und größer.

Einer „Abschottung“ der einzelnen Grundstücke gegeneinander wird entgegen gewirkt.

## 6.2 Erschließung

### 6.2.1 Verkehr

Für die ordnungsgemäße Erschließung ist ein Wendekreis erforderlich, der im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Da der Hermann-Löns-Weg mit etwas mehr als 3 m derzeit relativ schmal asphaltiert ist, s. Abbildung 3, sind punktuelle Aufweitungen vorgesehen. Eine einheitliche Verbreiterung im Abschnitt Bergstraße bis zu den Baugebieten ist nicht vorgesehen, da mit nur wenig Verkehr gerechnet wird. Auch müssten fast auf der gesamten Länge Stützmauern bergseits vorgesehen werden.

Zusätzlich zu den Aufweitungen ist talseits ein 1,5 m breiter Gehweg vorgesehen.

Da die Fachplanung, unabhängig von der Bauleitplanung, die Details regelt, wurde die gesamte Wegeparzelle als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

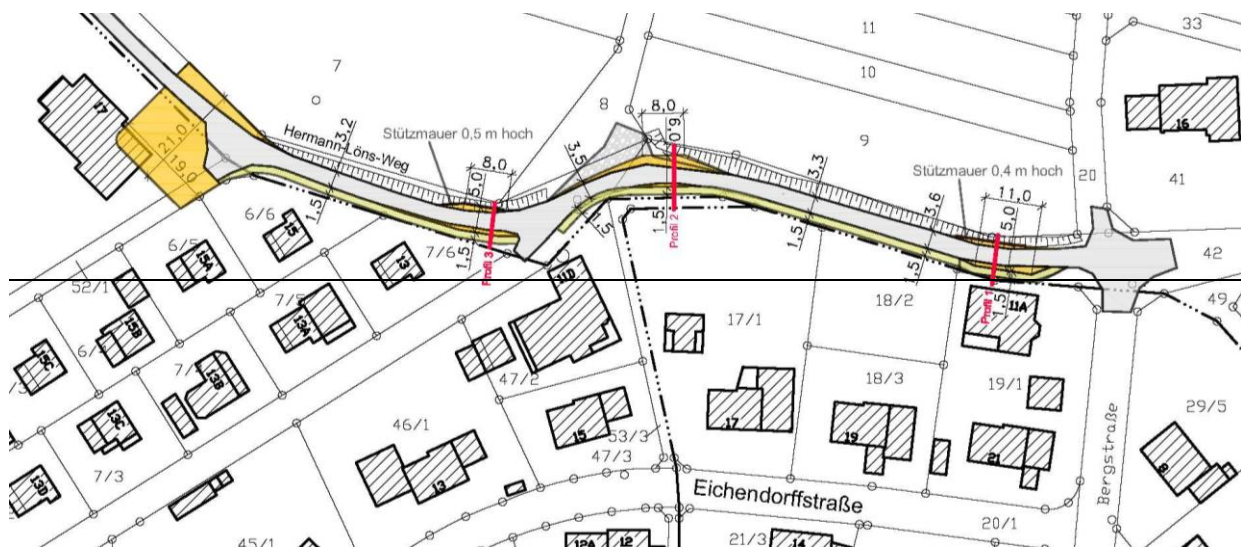


Abb. 3: Konzept „Straßenplanung, Stand Juli 2021

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

Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind gemäß textlicher Festsetzung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen müssen daher innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

### 6.2.2 Energie

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

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die Sonnenenergie ist für neu errichtete Dächer bzw. Dächer aus Gründen des Klimaschutzes zu nutzen. Ein nachhaltiges und umweltfreundliches Wohnen soll gefördert werden.

Eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> kann in etwa so viel Strom (rd. 4.000 – 5.000 kWh) produzieren, die 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.

Für die Außenbeleuchtung sind für Tiere störungsarme Leuchtmittel zu verwenden. Die Beleuchtung darf in die Umgebung nicht abstrahlen.

Versorgungsflächen wurden im B-Plan nicht eingetragen. Jedoch sollte vor der Umlegung gemäß BauGB der Bedarf überprüft werden. Wenn Trafostationen erforderlich sind, dürfen sie ohne Grenzabstand errichtet werden. Der hierfür erforderliche Flächenbedarf wird daher reduziert.

Eine Gasversorgung ist im Gebiet grundsätzlich möglich. Die Realisierung ist jedoch recht aufwendig, da die vorhandene Gasleitung ab der Einmündung Bergstraße/Hermann-Löns-Weg bis zum Geltungsbereich, daher auf einer Länge von rund 300 m, verlängert werden müsste.

### **6.2.3 Wasserwirtschaft**

Die Wasserversorgungsleitungen sind aufgrund der früheren Nutzung als Campingplatz bereits vorhanden.

Die Entwässerung des Campingplatzes erfolgte im Mischsystem. Dies ist zwangsläufig, da es sich bei dem städtischen Kanalnetz ebenfalls um ein Mischsystem handelt.

Die Entwässerung ist daher weiterhin nur im Mischsystem möglich, wobei grundsätzlich das anfallende Niederschlagswasser auch gedrosselt abgeleitet werden könnte, wenn dies zur Vermeidung einer Überlastung des öffentlichen Kanalnetzes erforderlich ist.

Der Nachweis der ausreichenden Leistungsfähigkeit der Kanäle ist Sache der Fachplanung und muss daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erbracht werden.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Hessische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Nachrichtlich wurden einige 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.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß früherer Überprüfung nicht möglich.

### 6.3 Grünordnerische Festsetzungen und Berücksichtigung des Artenschutzes

Damit eine gute Durchgrünung erreicht wird, wurde festgesetzt, dass mindestens 10 % des Grundstückes mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen ist.

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, Gartenflächen 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.

Obwohl der Geltungsbereich in 2021 artenschutzrechtlich völlig problemlos war, sind gemäß Artenschutzrechtlicher Prüfung „allgemeine Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten“. Diese Maßnahmen, s. Kapitel 2.2.1 der artenschutzrechtlichen Prüfung, wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### 6.4 Bodenschutz

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.

Dem Bodenvierer des HLNUG können für den Geltungsbereich keine Daten zu Beschaffenheit des Bodens oder zu einer etwaigen Erosionsgefährdung entnommen werden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass auf den angrenzenden Flächen ähnliche Bodenverhältnisse herrschen und die Angaben zu diesen Flächen grundsätzlich auf den Geltungsbereich übertragbar sind:

Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum weit verbreitete lehmiger Sand.

Die Feldkapazität wird, gering eingestuft.

Die Ertragsfähigkeit des Bodens liegt im mittleren Bereich.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist mit einem mittleren Funktionserfüllungsgrad bewertet.

Es besteht geringe bis mittlere Bodenerosionsgefahr.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er darüber hinaus vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung.

Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Aufgrund der früheren Nutzung als Campingplatz und den hierfür erstellten Gebäude, Flächenbefestigungen und Hütten diese Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen, s. unten, eher gering. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus. Ein wesentlicher funktionaler Ausgleich ist z. B. durch den teilweisen oder vollständigen Rückbau von bereits versiegelten Flächen, die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, die Überdeckung baulicher Anlagen im Boden oder Bodenlockerungen möglich.

In Anhang 4 der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ werden weitere Maßnahmen zur Kompensation des Schutzgutes Boden aufgezeigt.

Geeignete Flächen für o.g. Maßnahmen gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen nicht verbindlich festgesetzt werden.

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

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z. B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.

- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z. B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- 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 nassen, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

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

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

Im Rahmen der Fachplanungen sollte daher bei den o. g. Maßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung in Erwägung gezogen werden und etwaige Bodenschäden frühzeitig zu vermeiden.

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

### **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.

Falls durch die Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Dies gilt auch, wenn bei den Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, zum Beispiel bezüglich Geruch und Farbe, anfällt.

## **7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

## **8. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB**

Der Geltungsbereich ist rd. 10.660 m<sup>2</sup> groß. Im Geltungsbereich hat das Sondergebiet eine Größe von rd. 5.240 m<sup>2</sup> und das Allgemeine Wohngebiet von rd. 3.020 m<sup>2</sup>. Die Straßenverkehrsflächen sind rd. 2.400 m<sup>2</sup> groß.

Die gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird daher bei weitem nicht erreicht.

Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen, wurden in jüngster Vergangenheit bzw. werden zurzeit nicht aufgestellt. Die Aufstellung entsprechender Pläne ist derzeit auch nicht vorgesehen.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)**

Da sowohl ein Sondergebiet als auch ein Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt sind, ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich und vorgesehen.

Auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes sind keine Grundstücksgrenzen eingetragen, da die Größe der Fläche für das seniorengerechte Wohnen noch nicht bekannt ist.

## **10. Rechtliches Verfahren**

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

30.11.2021

.....  
(Bürgermeister)

### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

