

Stadt Haiger

Bebauungsplan „An der Straße“, Gemarkungen Allendorf und Haigerseelbach

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Beteiligung der Behörden gem.
§ 4 Abs. 2 BauGB, der Nachbargemein-
den gem. § 2 Abs. 2 BauGB und der Öff-
fentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 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 und Historie	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	9
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3.2	Rechtsgrundlagen und Bauleitplanverfahren	10
4.	Landschaftsplanerische Grundlagen und Bestand	11
5.	Altflächen	17
6.	Planung	17
6.1	Städtebau	17
6.2	Erschließung	19
6.2.1	Verkehr	19
6.2.2	Energie	20
6.2.3	Wasserwirtschaft	21
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser	21
6.2.3.2	Abwasserableitung	22
6.3	Grünordnerische Festsetzungen	23
6.3.1	Gewerbegebiet	23
6.3.2	Wildkorridor, Artenschutz, Waldrodung und Lebensraumtypenkompensation	24
6.3.3	Bodenschutz	26
6.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und Hinweise	28
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	29
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)	30

Anlagen:

- Lageplan Alternativenprüfung, Stand 26.11.2024
- Schallimmissionsschutzberechnung, erstellt durch das schalltechnische Büro Pfeifer, Ehringshausen, Stand 30.10.2023
- Bereitstellung der Wasserversorgung, erstellt durch die Stadtwerke Haiger

1. Veranlassung und Historie

Die Stadt Haiger hat regelmäßig Anfragen für Gewerbegrundstücke. Diese Anfragen müssen leider abschlägig beantwortet werden, da derzeit keine gewerblichen Bauflächen in Haiger mehr verfügbar sind.

Im Geltungsbereich soll ein Campus mit vielfältigen Nutzungen für einen ortsansässigen, weltweit tätigen Konzern entstehen.

Es wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der sowohl die Realisierung des Campus als auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglichen soll.

Bei der Bauleitplanung handelt es sich daher um eine Angebotsplanung und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die aktuelle Planung des Campus umfasst unter anderem den Bau eines Hotels, von Bürogebäuden und eines Innovation Centers mit Tiefgarage und Stellplätzen, s. folgende Abbildung. Im Hotel bzw. auch im Bürogebäude sind Tagungs- und Schulungsräume geplant.

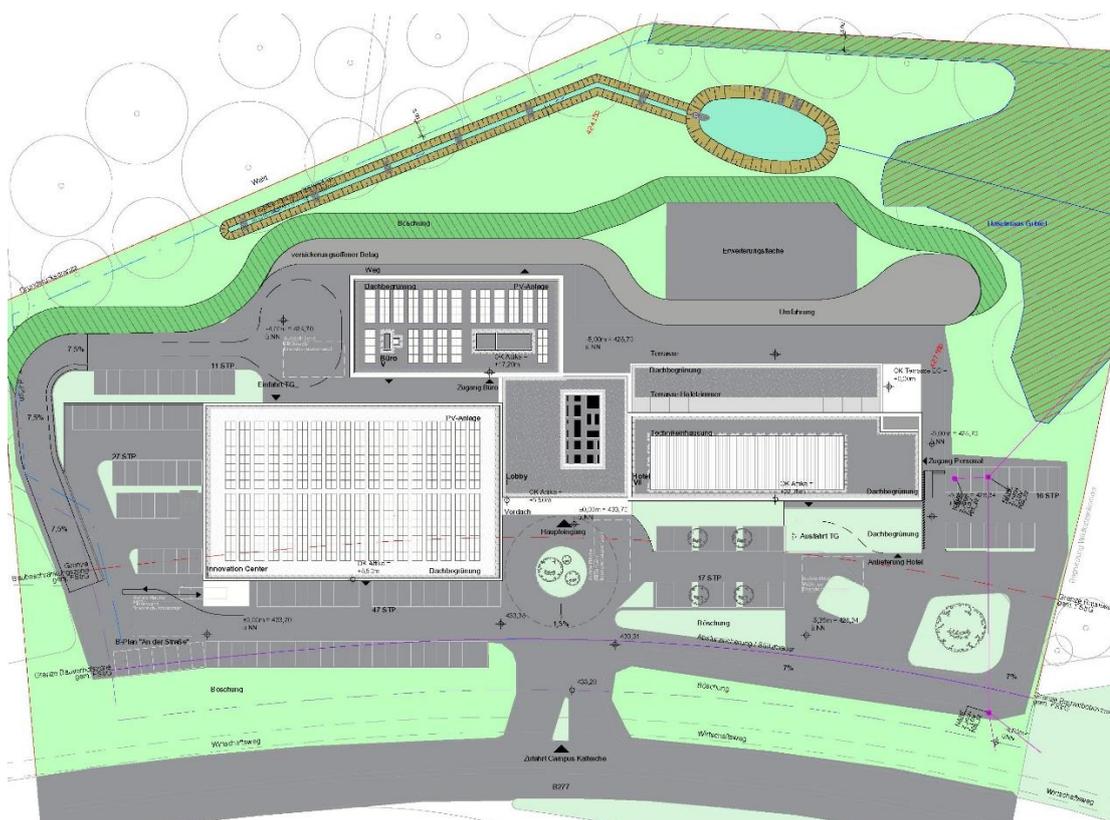


Abb. 1. Konzept der Fachplanung, Stand 19.12.2024

Bereits dieses Konzept verdeutlicht, dass die zur Verfügung stehende Fläche für die Realisierung der Planung voll ausgenutzt wird. Im Konzept sind die Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Vorkommen Haselmaus und Wildkorridor) sowie die entstehenden Böschungen in Richtung Osten berücksichtigt. Stellplätze und gebietsinterne Wegeverbindungen müssen daher teilweise in der Bauverbotszone angeordnet werden. Unabhängig von der Bauleitplanung, daher im Rahmen der

Fachplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens, ist für die Anordnung von Stellplätzen und Wegeverbindungen in der Bauverbotszone die Zustimmung von Hessen Mobil erforderlich, siehe Kapitel 6.2.1.

Die Vermietung für einen längeren Aufenthalt (Boardinghouse) ist nicht vorgesehen.

Die Fläche des Geltungsbereiches war in der Vergangenheit bereits unter anderem mit einem Rasthof, einem Hotel und einer Tankstelle bebaut, s. folgendes Foto.



Foto 1: Ehemaliger Rasthof Kalteiche mit Tankstelle

Auf der Fläche standen daher bis zum Abbruch im Jahre 2010 mehrere größere Gebäude.

Nach Aufgabe der oben genannten Nutzungen und vor dem Abbruch der baulichen Anlagen im Jahre 2010 wurde die Fläche ab 1993 zur Unterbringung von Asylbewerbern genutzt, siehe Abbildung 2.

Auch gab es Stellplätze für Wohnmobile, welche sich westlich des ehemaligen Rasthofes befanden.

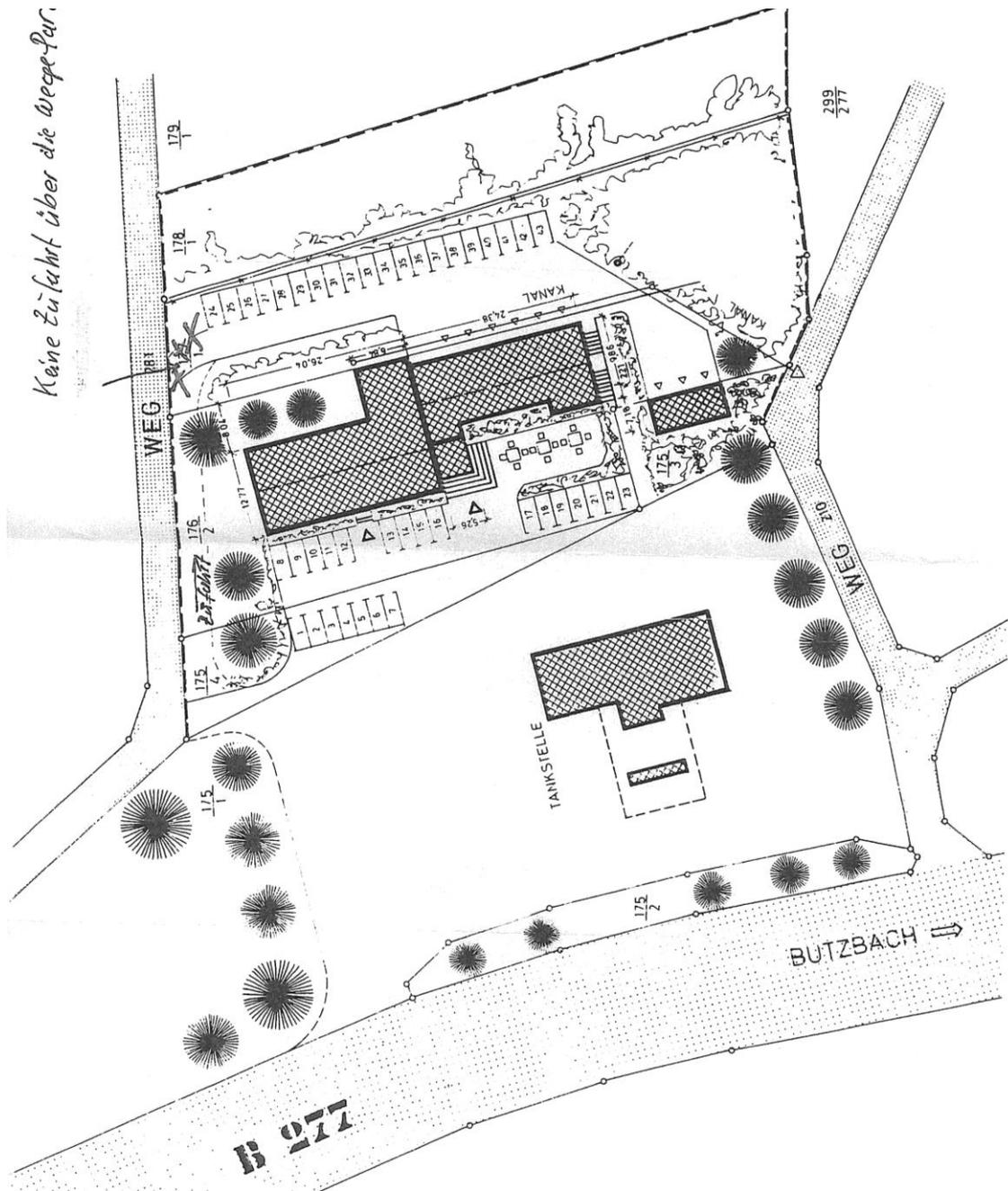


Abb. 2: Wohnheim für Asylbewerber sowie Stellplätze

Die Abbildung 2 wurde mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes überlagert, s. Abb. 3. Die Lage dieser Nutzungen in Bezug auf den Bebauungsplan wird dadurch verdeutlicht.



Foto 2: Luftbild mit Darstellung der Baumaßnahme an der Autobahnbrücke A 45 sowie der Baunebenstellen neben der Autobahn und im Gewerbegebiet (Quelle: Digitale Orthophotos der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2025)

Ende 2023 wurde im Auftrag des Lahn-Dill-Kreises und in Abstimmung mit der Stadt im Geltungsbereich eine Flüchtlingsunterkunft notgedrungen und aufgrund der aktuellen Lage eingerichtet.

In 2016 wurde bereits die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Bauleitplanung ruhte seitdem aus mehreren Gründen. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.11.2023 bis einschl. 22.12.2023 erneut durchgeführt, damit für den Plan der öffentlichen Auslegung aktuelle Stellungnahmen vorliegen.

Das für den ursprünglichen Plan erstellte Artenschutzgutachten wurde für die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vollständig überarbeitet.

Die Planzeichnung des Verfahrens von 2016 ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Im Vergleich mit dem aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes wird deutlich, dass die Planung aus 2016 vollständig überarbeitet wurde.



Abb. 4.: Bebauungsplan Stand 01.03.2016

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Nähe der Autobahnanschlussstelle Haiger/Burbach der Bundesautobahn (BAB) A 45 unmittelbar an der B 277 und wird wie folgt in den Gemarkungen Allendorf und Haigerseelbach abgegrenzt:

- Im Norden: Gewerbegebiet (Bebauungsplanes „Kalteiche 3. Abschnitt“)
- Im Osten: Wald (Flur 12) und landwirtschaftliche Flächen (Flurstück 296/250, Gewann „Wüstenhain unterm Weg“)
- Im Westen: Fahrbahnrand der Bundesstraße, dahinter bebaute Grundstücke (Gewerbegebiet)
- Im Süden: Kreisstraße 43 und landwirtschaftliche Flächen (tlw. für den Neubau der Autobahnbrücke als Baunebenflächen bis 2024 genutzt)

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan 2010 und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

Regionalplan 2010	Flächennutzungsplan
Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand, sowie als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet Forstwirtschaft	Fläche für die Landwirtschaft, Sonderbauflächen „Hotel und Aufstellfläche für Reisemobile“, gemischte Baufläche und Waldflächen

Die Fläche des früheren Rasthofes, des Hotels und der Tankstelle erfasst mehr als die Hälfte des Geltungsbereiches. Diese Fläche ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt.

Die Fläche, die südlich des Gewerbegebietes im Bebauungsplan als „Wildkorridor“ festgesetzt ist, ist im Regionalplan 2010 als Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Diese Fläche wird noch überlagert durch das Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen.

Die in diesem Bereich vorgesehene Nutzung durch den Wildkorridor entspricht daher grundsätzlich den Darstellungen des Regionalplanes, vor allem da auch Wald (Bestand und Neuanlage) im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Das Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen wird wegen der geplanten Nutzungen ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Da das ursprünglich vorgesehene Regenrückhaltebecken, siehe Abbildung 4, wegen der Grundstücksverhältnisse nicht realisiert werden kann, wurde der Geltungsbereich

vor den Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB verkleinert. Das Vorranggebiet für die Landwirtschaft ist daher durch die Planung nicht mehr betroffen.

Der Bebauungsplan entspricht daher grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung.

Obwohl die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, hat die Stadt Haiger eine Alternativenprüfung vorgenommen. In der Alternativenprüfung wurden alle Flächen berücksichtigt, die nahe einer Autobahnauffahrt liegen, damit eine gute verkehrliche Anbindung bei gleichzeitiger Entlastung von innerörtlichen Straßen gewährleistet ist.

Grundsätzlich wird eine Fläche von mindestens 2 ha benötigt. Diese Voraussetzung erfüllen 4 der grundsätzlich denkbaren Flächen nicht, siehe folgende Abbildung. Auch sind die Eigentümer dieser Flächen nicht zu einem Verkauf bereit bzw. sind diese Flächen bereits für andere Zwecke vorgesehen.

Bei 2 weiteren Flächen sind die Eigentümer ebenfalls nicht verkaufsbereit. Alternativen bestehen demnach nicht.

Tabelle: Prüfung grundsätzlich denkbarer Alternativen mit Angabe der Größe, Nähe zur Autobahn und der Verfügbarkeit.

Nr.	Gemarkung	Flur	Lagebezeichnung	Größe m ²	Nähe Autobahn	Verfügbarkeit
1	Flammersbach	4	Daimlerstraße	28.000	ca. 7,5 km / 10 min	X (privat, nicht käuflich zu erwerben)
2	Haiger	17	Am St. Nickel	26.000	ca. 6 km / 7 min	X (privat, Lagerfläche, nicht käuflich zu erwerben)
3	Haigerseelbach	12	An der Straße	24.000	ca. 700 m / 1 min	✓ (alle Flächen städtisch)
4	Haigerfeld	16	Haigerfeld	15.000	ca. 7 km / 9 min	X (privat, Lagerplatz, nicht käuflich zu erwerben)
5	Haiger	30	Am Kilß	14.400	ca. 3 km / 4 min	X (überwiegend städtisch, zukünftig mit DB geplanter ZOB, teils Ausgleichsfläche)
6	Flammersbach u. LA	4 u. 1	Seibertstraße / Am Rainweg	8000	ca. 7 km / 10 min	X (teilw. privat, nicht käuflich zu erwerben)

Der zugehörige Lageplan ist als Anlage der Begründung beigegeben.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Diese wird als 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger (Bereich „An der Straße“), Gemarkungen Allendorf und Haigerseelbach zeitgleich aufgestellt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

3.2 Rechtsgrundlagen und Bauleitplanverfahren

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Die weitere Aufstellung der Bauleitplanung erfolgt daher nach dem seit 01.01.2024 geltenden BauGB unter Würdigung des § 233 (1) BauGB:

„Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.“

Der Bauleitplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Die in 2016 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf neuer Planungsgrundlage in der Zeit vom 20.11.2023 bis 22.12.2023 erneut durchgeführt.

Nach Abwägung der in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen werden die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Mindestdauer des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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 Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung durch das Regierungspräsidium genehmigt und ebenfalls durch Bekanntmachung rechtswirksam wurde.

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

4. Landschaftsplanerische Grundlagen und Bestand

Bei der potentiellen natürlichen Vegetation handelt es sich um den artenarmen und -reichen Hainsimsen-Buchenwald.

In der Vergangenheit wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt, bevor der ehemalige Rasthof „Kalteiche“ errichtet wurde.

Das folgende Foto und das folgende Luftbild verdeutlichen den Umfang der in der Vergangenheit bereits vorhandenen Versiegelungen und Befestigungen der in Kapitel 1 genannten Nutzungen.



Foto 3: Blick auf die asphaltierte Fläche, in der Bauverbotszone gelegen (Quelle Büro Zillinger, 2016)

Die Asphaltfläche ist noch nicht zurückgebaut. Die Fläche wurde als Baunebenfläche für den Ersatzneubau der Haigerer Hangbrücke BAB A 45 bis 2023 genutzt.



Foto 4: Luftbild aus 2010 (Quelle: Stadtverwaltung Haiger, erhalten 2023)

Dieses Foto wurde ebenfalls mit dem Bebauungsplan zur Verdeutlichung der Lage der Nutzungen und der Befestigungen überlagert, siehe Abbildung 5.

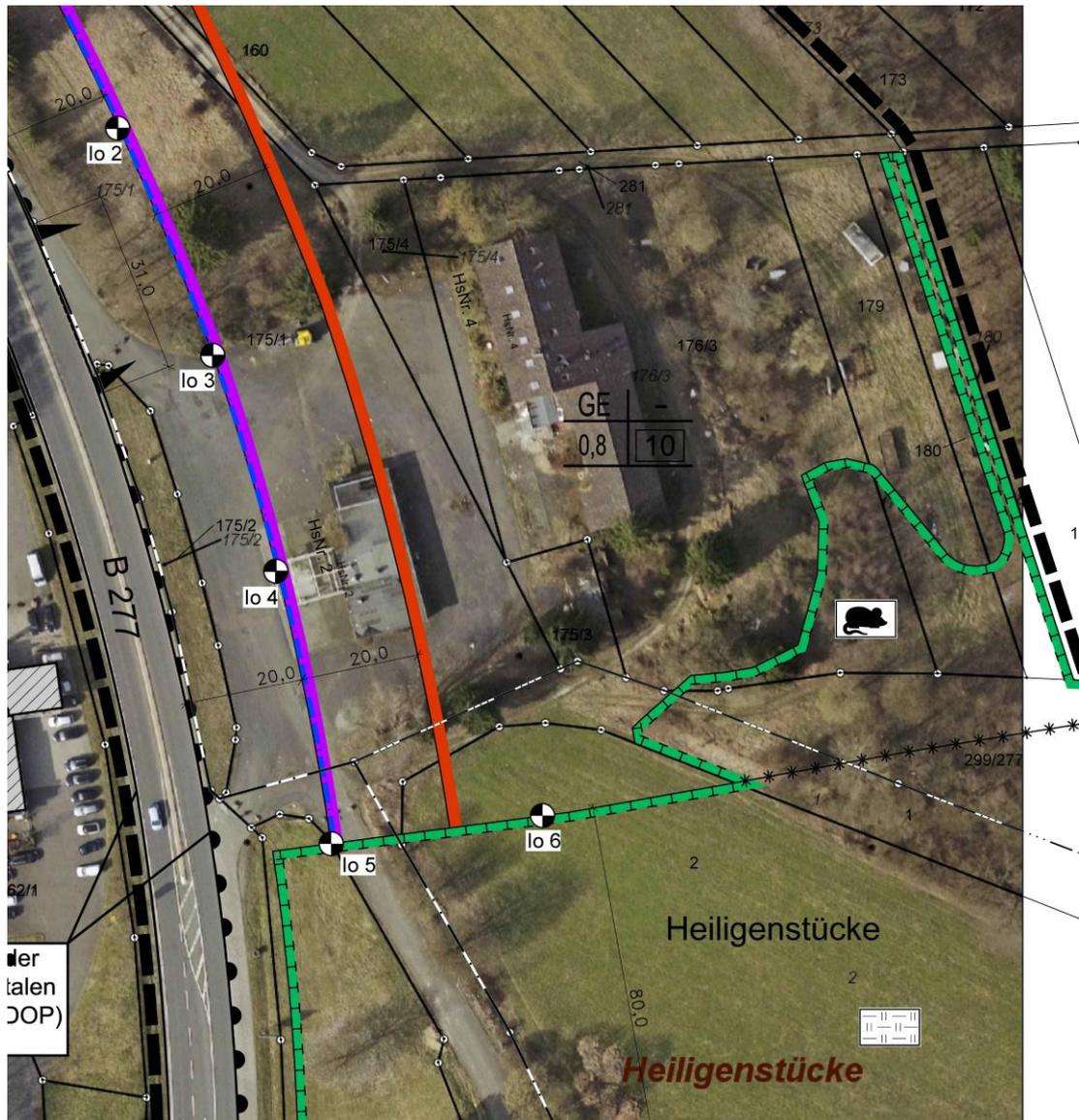


Abb. 5: Überlagerung des Bebauungsplanes mit dem Luftbild (Foto 4)

In 2023 wurde zur Beachtung der ökologischen Wertigkeit und des Artenschutzes eine Biototypenkartierung mit faunistisch-floristischer Planungsraumanalyse sowie u.a. ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, siehe Umweltbericht.

Der Geltungsbereich wurde für die Biototypenkartierung und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag insgesamt 11 x begangen und untersucht, siehe Text „Biototypenkartierung, faunistisch-floristische Planungsraumanalyse, Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, s. Anlage des Umweltberichtes.

Es wurde eine Übersichtskartierung vorgenommen sowie Tubes, Haselmauskästen und künstliche Verstecke an geeigneten Stellen ausgelegt.

Bei den Begehungen wurden die Biototypen, Flora und die Lebensraumtypen kartiert. Auch wurde der Bestand an Vögeln, Reptilien, Haselmaus und Tagfaltern erhoben.

Die vorhandenen Biototypen sind im Bestandsplan eingetragen sowie tabellarisch in Kapitel 5 des Textes „Biototypenkartierung, faunistisch-floristische Planungsraumanalyse, Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ genannt.

Innerhalb des Gewerbegebietes wurde u.a. eine 3.140 m² große Fläche als magere Flachland-Mähwiese (LRT-Fläche) eingestuft, siehe folgende Abbildung.



Abb. 6: Auszug aus dem Bestands- und Konfliktplan, erstellt von der Biologischen Planungsgemeinschaft, Stand November 2024.

Da diese Fläche relativ zentral im geplanten Gewerbegebiet liegt, kann sie nicht erhalten werden.

Es ist daher seitens der Stadt vorgesehen, für die Inanspruchnahme dieser LRT-Fläche einen biotopschutzrechtlichen Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Hierfür muss ein funktionaler Ausgleich aufgezeigt werden, s. Kapitel 6.3.2.

Im Bereich des Wildkorridors, direkt an die Kreisstraße angrenzend, liegt eine kleine Fläche, die bei der ökologischen Bestandsaufnahme ebenfalls als magere Flachland-Mähwiese (LRT-Fläche) bezeichnet wurde, siehe folgende Abbildung.

Da diese Fläche am Rand des Wildkorridors liegt, kann sie erhalten werden, s. Kapitel 6.3.2.



Abb. 7: Auszug aus dem Bestands- und Konfliktplan, erstellt von der Biologischen Planungsgemeinschaft, Stand November 2024.

Gemäß Gutachten ist ein Haselmaus-Verbreitungsgebiet von der Planung betroffen. Dies bestätigen auch die Bestandserhebungen. Die Haselmaus, welche in Hessen in einem unzureichenden Erhaltungszustand ist, wurde auch mehrfach nachgewiesen.

Im Untersuchungsgebiet wurden 18 Vogelarten, davon 15 mit Brutverdacht, beobachtet (BV = Brutverdacht):

Amsel (BV), Blaumeise (BV), Buchfink (BV), Dorngrasmücke (BV), Gartenbaumläufer (BV), Heckenbraunelle (BV, in Hessen in einem unzureichenden Erhaltungszustand), Kohlmeise (BV), Mäusebussard (in Hessen in einem unzureichenden Erhaltungszustand), Mönchsgrasmücke (BV), Ringeltaube (BV), Rotkehlchen (BV), Rotmilan (in Hessen in einem unzureichenden Erhaltungszustand), Singdrossel (BV), Stieglitz (BV), Sumpfmeise (BV), Waldschnepfe (in Hessen in einem unzureichenden Erhaltungszustand), Zaunkönig (BV) und Zilpzalp. (BV)

Reptilien des Anh. IV der FFH-Richtlinie konnten nicht nachgewiesen werden. Es wurden lediglich die Blindschleiche als auch die Waldeidechse kartiert.

Von den nachgewiesenen 6 Tagfalterarten ist lediglich der dunkle Moorbläuling (*Maculinea nausithous*) im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt.

Da die Bauleitplanung nach den Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wesentlich geändert wurde, wurde auch die „Stellungnahme zur Machbarkeit eines Wildkatzen-„Korridors“ an der K 43“ überarbeitet, siehe Umweltbericht. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird detailliert auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten für den festgesetzten Wildkorridor eingegangen sowie ein Maßnahmenplan und den Text „Pflanzschema für die Waldneuanlage im Wildkorridor“ erstellt.

Ergänzend wird bzgl. des Bestandes auf den Umweltbericht verwiesen.

5. Altflächen

Im Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit eine Tankstelle betrieben, zudem ein Hotel sowie ein Rasthof. Die Tanks und die Gebäude sind zurückgebaut worden, s. Kapitel 1 und nachrichtliche Übernahme in den textlichen Festsetzungen.

Das Sanierungsverfahren ist abgeschlossen, sodass keine weiteren Maßnahmen, wie zum Beispiel eine historische Nutzungsrecherche, erforderlich sind.

Ein zweiter Altstandort ist in der Altflächendatei des Landes Hessens eingetragen: Schlüsselnummer 532.011.060-000.068, Art der Altfläche: sonstige schädliche Bodenveränderung, Status: Sanierungsverfahren abgeschlossen.

Weitere Altstandorte, Ablagerungen sowie Bodenveränderungen sind in der Altflächendatei des Landes Hessens im Bereich der Autobahn sowie westlich, nördlich und östlich des Geltungsbereiches eingetragen.

Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches und, da ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird, sind Auswirkungen auf den Geltungsbereich nicht zu erwarten. Eine Untersuchung der Flächen bzw. historische Nutzungsrecherchen sind auf Ebene dieser Bauleitplanung daher nicht erforderlich.

6. Planung

6.1 Städtebau

Im Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, damit die in Kapitel 1 genannten Nutzungen bauordnungsrechtlich genehmigt werden können.

Durch § 8 Abs. 2 BauNVO ist geregelt, dass Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind. Eine eindeutige Definition für „Gewerbebetrieb“ gibt es aber nicht. Der Begriff ist daher sehr weit zu fassen. Es sind alle gewerblichen Anlagen und Betriebe einschließlich Handwerksbetriebe sowie die in den anderen Baugebieten gemäß Baunutzungsverordnung genannten Betriebsformen gewerblicher Art zulässig, daher grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe, Läden und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Verkaufsflächen sind aber nur gemäß Regionalplan für die Selbstvermarktung von in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dürfen nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude errichtet werden. Städtebaulichen Fehlentwicklungen soll somit entgegengewirkt werden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ sind im Planbereich verboten. Das Verbot von Vergnügungsstätten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da typische Vergnügungsstätten wegen ihres Erscheinungsbildes der Zweckbestimmung des festgesetzten Gebietes in der Regel nicht entsprechen.

Unter 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 (Nachtklubs mit unterschiedlichen Darbietungen), Vorfüh- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit erotischem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen

Die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgeformten Gebietstyps bleibt trotz Verbot der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Da der Bebauungsplan an die Bundesstraße angrenzt und in der Nähe der BAB A 45 liegt, wurde eine Schallimmissionsberechnung erstellt. Es wurde schalltechnisch überprüft, ob Festsetzungen für schutzwürdige Räume und Gebäude erforderlich sind, s. Anlage.

Die maximal zulässigen Schallimmissionen werden im Plangebiet überschritten, sodass die im Gutachten aufgezeigten erforderlichen Maßnahmen textlich festgesetzt werden.

Damit das Gebiet wirtschaftlich bebaut werden kann, werden die Baugrenzen möglichst großzügig festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 relativ hoch gewählt, damit auch unterirdische Garagen gebaut werden können.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. zu berücksichtigen. Da mit 0,8 bereits die sogenannte Kappungsgrenze festgesetzt ist, darf diese Zahl auch für Nebenanlagen, Stellplätzen usw. nicht überschritten werden. Mindestens 20 % des Grundstückes muss gärtnerisch angelegt werden.

Für Gewerbegebiete sieht die Baunutzungsverordnung unter anderem die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) vor. Dies ist sinnvoll, da im Gewerbegebiet oft Bauten mit sehr ungleichen oder ungewöhnlichen Geschosshöhen errichtet werden.

Die Baumassenzahl wird mit 10 festgesetzt, da auch höhere Gebäude geplant sind und dadurch auch mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird, indem zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden wird.

Zur Verhinderung von Sichtbehinderungen im Einmündungsbereich der B 277 wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

In den textlichen Festsetzungen wird auf § 81 der HBO Bezug genommen. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung, dem Schutz der Wildtiere und werden als Gestaltungssatzung beschlossen. § 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, diese Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

In Richtung Süden im 25 m Abstandsbereich zur Grenze des Wildkorridors dürfen die Fassaden keine Zu- und Ausgänge besitzen, damit die Wildtiere im Wildkorridor nicht gestört werden.

Die Möglichkeiten für Werbeanlagen werden hinsichtlich Höhe und Farben beschränkt. Eine aggressive Werbung soll verhindert werden.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Die Erschließung des Gewerbegebiets ist nur über die B 277 möglich, da eine Zufahrt über die K 43 aus artenschutzrechtlichen Gründen (Wildkorridor) ausscheidet. Der Wildkorridorstreifen darf durch Straßen o. ä. nicht unterbrochen werden, s. Kapitel 6.3.2.

Die Lage der Gebietszufahrt wurde mit Hessen Mobil abgestimmt, siehe folgende Abbildung, und wird im Bebauungsplan festgesetzt.

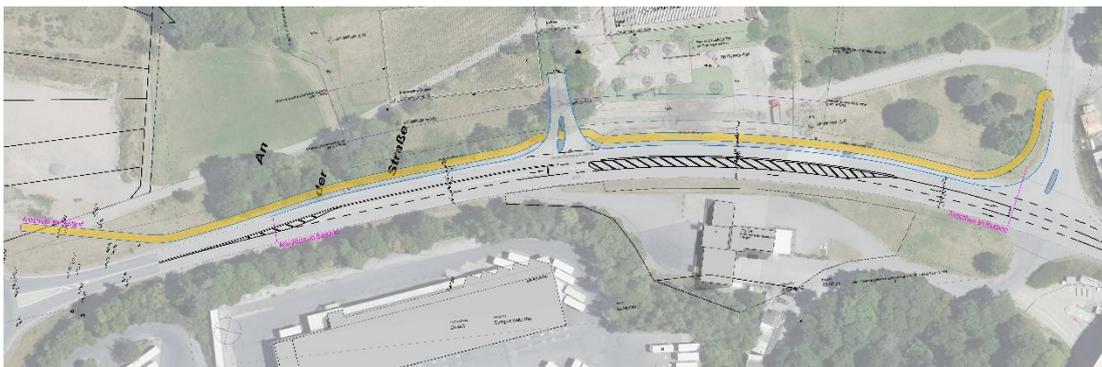


Abb. 8: Entwurfsskizze, erstellt vom Büro R + T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, 2024

Das Büro R + T Verkehrsplanung GmbH hat eine Leistungsfähigkeitsberechnung für die neue Anbindung vorgenommen, die ebenfalls mit Hessen Mobil abgestimmt wurde.

Es wurden die Spitzenstunden am Vormittag und am Nachmittag überprüft. Die Berechnungen ergaben für die Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufes die gute Qualitätsstufe B. Das Ein- und Ausfahren aus und in das Gebiet ist daher ohne Beeinträchtigung möglich.

Die Bauverbots- und die angrenzende Baubeschränkungszone entlang der B 277 ist nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Entlang der Bundesstraße dürfen grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG keine Hochbauten, daher auch keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, errichtet werden.

Abweichend wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wegeverbindungen (in Abstimmung mit Hessen Mobil) in der Bauverbotszone entlang der Bundesstraße zulässig sind. Die Fachplanung könnte ohne Inanspruchnahme dieser Flächen nicht realisiert werden, s. Kapitel 1.

Innere Erschließungsstraßen werden nicht festgesetzt, da es sich um private Straßen handeln wird und diese in Abhängigkeit der Fachplanung angeordnet werden.

Entlang der Bundesstraße ist ein 10 m breiter Streifen für einen Wirtschaftsweg und als Kabel- und Leitungstrasse festgesetzt. Der Wirtschaftsweg soll auch als Radweg genutzt werden. Er verbessert die Erschließung des Gewerbegebietes „Kalteiche“ und stellt einen gewissen Lückenschluss für Radfahrer und Fußgänger dar. Der festgesetzte Weg soll in der Regel 3 m breit ausgebaut werden. In der Umsetzung soll eine angemessene Eingrünung entlang des Wirtschaftsweges erfolgen.

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.

Durch diesen Bebauungsplan wird die Anzahl- und Längenbegrenzung gemäß § 6 Abs. 11 HBO aufgehoben, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt.

Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung nordwestlich des Gebiets an der B 54.

6.2.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist erforderlich. Entlang des Wirtschaftsweges sollen unter anderem Versorgungsleitungen verlegt werden.

Trafostationen sind im Geltungsbereich nicht festgesetzt. Sie sind als Nebenanlage ohnehin überall zulässig. Zur Verringerung des Platzbedarfes wurde festgesetzt, dass sie ohne Grenzabstände errichtet werden dürfen.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die Sonnenenergie ist aus Gründen des Klimaschutzes zu nutzen. Die CO₂-Emissionen werden dadurch langfristig reduziert.

Mindestens 50 % der Dachflächen sind zur Reduzierung von fossilen Brennstoffen mit Modulen der Photovoltaik zu bestücken.

Um den Ertrag der Photovoltaikmodule 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.

Diese Dachneigungen lassen sich bei gewerblicher Nutzung im Allgemeinen nicht realisieren.

Die aufgeständerte Bauweise für die Module zum Ausgleich einer zu flachen Dachneigung ist aber ohne weiteres möglich und üblich.

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 wird 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, mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin, zu wählen.

In Richtung Wildkorridor ist zur Erhöhung der Schutzfunktion keine Beleuchtung zulässig.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Die Stadtwerke Haiger haben schriftlich, siehe Anlage, die ausreichende Wasserversorgung aufgezeigt.

Die Anlage enthält Ausführungen zum bestehenden Wasserversorgungsnetz und berücksichtigt den Wasserverbrauch der letzten Jahre. Es wird unter anderem auf die vorhandenen Verbundleitungen, die die Versorgung der einzelnen Stadtteile sicherstellen, verwiesen. Mit wesentlichen Änderungen wird für den Wasserverbrauch nicht gerechnet, da unter anderem die Einwohnerzahlen in den vergangenen Jahren relativ konstant waren und daher auch der Wasserverbrauch.

Im Fazit wird festgehalten, dass die Wasserversorgung für das Gewerbegebiet sichergestellt ist.

Für die Löschwasserversorgung ist der Bau von unterirdischen Behältern mit insgesamt 400 m³ vorgesehen.

Die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen werden erweitert.

Die Brauchwassernutzung wird nicht verbindlich festgesetzt, da es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt und nicht bekannt ist, ob durch die spätere Nutzung ein Bedarf an Brauchwasser besteht. Eine entsprechende Festsetzung ist daher nicht sinnvoll.

6.2.3.2 Abwasserableitung

Das Gebiet soll, wie im Entwässerungskonzept aus dem Jahre 2016 vorgesehen, im Mischsystem entwässert werden.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer bereits seit langem baulich genutzten Fläche handelt, besteht bereits die Anbindung an die Mischkanalisation mit ausreichender hydraulischer Leistungsfähigkeit.

Zur Entlastung der Mischkanalisation soll das anfallende Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickert werden soll. Die Realisierung ist wie folgt vorgesehen:

Das Regenwasser wird in Grundleitungen gesammelt und in einem offenen Entwässerungsgraben an der nordöstlichen Grundstücksgrenze versickert. Aufgrund der steilen Topographie des Geländes soll dieser Entwässerungsgraben kaskadenartig ausgebildet werden, um die Fließgeschwindigkeit zu verringern und ein Versickern zu ermöglichen.

Um auch bei stärkeren Regenereignissen eine Versickerung realisieren zu können, soll der Entwässerungsgraben in einem offenen Erdbecken münden, das wiederum Einstau und Versickerung ermöglicht.

Dieses Erdbecken soll gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Obere Wasserbehörde, mit einer Regenjährlichkeit >1 bemessen werden. Der Notüberlauf soll daher nur einmal jährlich anspringen.

Der Notüberlauf des Beckens soll an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Wenn erforderlich, wird vor Einleitung in den Entwässerungsgraben eine Reinigungseinrichtung vorgesehen. Eventuell sollen auch stärker belastete Flächen, z.B.: Zufahrt mit Lieferverkehr, direkt an den Mischwasserkanal angeschlossen werden und nur Dach- und Nebenflächen in die Versickerungsanlage eingeleitet werden.

Wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, soll das bereits in 2016 erstellte Entwässerungskonzept „Entwässerung Kalteiche-Fortschreibung des Generalsentwässerungsplanes Haiger“ umgesetzt werden und daher das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kanalisiert zum Regenüberlauf „Am oberen Gelmbach“ abgeleitet werden.

Der ursprünglich vorgesehene Bau eines Regenrückhaltebeckens nahe der Kreisstraße, siehe folgendes Foto, kann nicht realisiert werden, da die Eigentümer einem Verkauf der Grundstücke an die Stadt nicht zustimmen.



Foto 5: Blick auf die Fläche des ursprünglich geplanten Rückhaltebeckens, Standort Kreisstraße (Quelle Büro Zillinger, 2016)

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

6.3.1 Gewerbegebiet

Zum Schutz der Avifauna (Amsel, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Sumpfmeise) wird festgesetzt, dass die Entfernung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig ist.

Zum Schutz der Haselmaus wird gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten ein Haselmaushabitat festgesetzt. Für die Fläche der notwendigen Rodungsmaßnahmen sind Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, siehe textliche Festsetzungen. Diese wurden bereits entsprechend der Rodungsgenehmigung vom 29.04.2024 im Winterhalbjahr 2024/2025 eingeleitet.

Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass keine Vögel bzw. Haselmäuse durch Baumaßnahmen getötet werden.

Gemäß Baugesetzbuch müssen die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe kompensiert werden. Zur Teil-Kompensation werden einige grünordnerische Festsetzungen aufgenommen:

- Zur inneren Durchgrünung sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu bepflanzen. Nach Erfüllung der „Bepflanzungsfestsetzungen“ dürfen auch standortfremde Gehölze bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden. Da eine negative Umwelteinwirkung bei Anpflanzung von Koniferen (Nadelbäume einschl. Lebensbäume und Zypressen) bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze nicht entsteht, muss die planerische Freiheit der Besitzer bis zu dieser Prozentangabe nicht eingeschränkt werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

- Mindestens 25 % der Dachflächen müssen begrünt werden. Grundsätzlich ist zulässig, dass Module der Photovoltaikanlage aufgeständert oberhalb der begrünter Flächen vorgesehen werden.
- Fassaden, die in einem Abstand von weniger als 5 m zum Wildkorridor errichtet werden, müssen floristisch begrünt werden. Dies erhöht das Sicherheitsgefühl der Wildtiere und trägt darüber hinaus zur Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation bei.
- Als Ausgleichsmaßnahme und zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.
- Aufgrund des zunehmenden Trends, flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wird textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind.

6.3.2 Wildkorridor, Artenschutz, Waldrodung und Lebensraumtypenkompensation

Bereits in 2013 wurde anlässlich des Ersatzbaus der Haigerer Hangbrücke BAB A 45 der Nachweis erbracht, dass die Wildkatze östlich des Plangebietes vorkommt. Es wird vermutet, dass die Wildkatze und andere Wildtiere die Bundesstraße auf Höhe der Kreisstraße kreuzen.

Nach einer Besprechung, die im Februar 2023 unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises stattfand, wurde von der Biologischen Planungsgemeinschaft eine „Stellungnahme zur Machbarkeit eines Wildkatzen-Korridors an der K 43“ erstellt.

Diese „Stellungnahme zur Machbarkeit eines Wildkatzen-„Korridors“ an der K 43“ wurde im November 2024 überarbeitet, siehe Umweltbericht.

Die in dieser Stellungnahme sowie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, im Maßnahmenplan „Wildkatze“ enthaltenen Vorgaben und Entwicklungsempfehlungen werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die auf der Grundlage des einschlägigen Gutachtens vereinbarte Tiefe des Wildkorridors von 80 m sowie die vorgeschlagenen wiederkehrenden Pflegemaßnahmen der Bepflanzungen werden daher festgesetzt.

Da die richtige Bepflanzung des Wildkorridors entscheidend für die Optimierung der Wanderwege der Wildtiere ist, wird festgesetzt, dass die Bepflanzung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

Innerhalb des Wildkorridors wird im Bereich der bestehenden Gehölze ein Haselmaushabitat festgesetzt.

Da das geplante Gewerbegebiet teilweise innerhalb von Forstflächen liegt, hat die Stadt Haiger am 21.12.2023 einen Antrag auf Waldumwandlung für insgesamt 1.970 m² gestellt. Der Antrag wurde mit Bescheid vom 29.04.2024 des Kreisausschusses, Abteilung für den ländlichen Raum, Fachdienst Landwirtschaft und Forsten, mit Auflagen genehmigt. Die Fläche der Genehmigung für die dauerhafte Umwandlung des Waldes ist in folgender Abbildung dargestellt.



Abb. 9: Genehmigte Waldrodungsfläche (flächig gelb gekennzeichnet), Quelle: Genehmigungsbescheid des Fachdienstes Landwirtschaft und Forsten vom 29.04.2024

Als Waldersatzfläche wird eine Ersatzaufforstung in der Gemarkung Hohensolms, Gemeinde Hohenahr, Flur 17, Flurstück 54/1, tlw. zugeordnet.

Die Auflagen der Genehmigung betreffen den Artenschutz, da von der Waldrodung potentielle Haselmausquartiere bzw. Brutvogelhabitate betroffen sind. Die erforderlichen Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

In 2024 wurde in den Gemarkungen der Stadt Haiger ein Gutachten erstellt, welches städtische Flächen auf deren Eignung zur Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese (LRT-Fläche) untersucht.

In der Gemarkung Sechshelden existiert eine sehr gut zur Aufwertung geeignete Grünlandfläche, siehe folgende Abbildung. Da ihr Nährstoffniveau eher niedrig ist, wird prognostiziert, dass vergleichsweise schnell LRT 6510 Wertstufe B erreicht werden kann. Die in dieser Abbildung gekennzeichnete Fläche ist 3140 m² groß. Sie wird als funktionaler Ausgleich zur Verfügung gestellt. Der erforderliche biotopschutzrechtliche Ausnahmeantrag gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG wird bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. In diesem Antrag wird auch die Eignung als „Funktionale Ausgleichsfläche“ nachgewiesen.



Abb. 10: Funktionale Ausgleichsfläche, Gemarkung Sechshelden, Flur 17, Flurstück 2 teilweise, für die 3140 m² große magere Flachland-Mähwiese, Quelle: Stadt Haiger

Die kleinflächig vorhandene magere Flachland-Mähwiese (LRT-Fläche), die direkt an der Kreisstraße liegt, s. Kapitel 4, kann aufgrund ihrer Lage im Bereich des Wildkorridors erhalten werden. Es werden geeignete Pflegemaßnahmen für den Erhalt bzw. die Erhöhung der ökologischen Wertigkeit festgesetzt.

6.3.3 Bodenschutz

Ein Fachgutachten Schutzgut Boden wurde erstellt. Im Umweltbericht wird hierauf eingegangen.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind teilweise stark gestört, da größere Flächen bereits bebaut waren, siehe Kapitel 1 und 4. Teilweise liegen die Flächen allerdings auch im Waldbereich.

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.

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 Lahn-Dill-Kreis 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 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.
- 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

Es wird daher der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung für das Gewerbegebiet festgesetzt.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und Hinweise

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG werden in den B-Plan eingetragen. Ergänzend wird auf Kapitel 6.2.1 verwiesen.

Bodendenkmäler sind gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von vier Bergwerksfeldern (zwei bestätigt, zwei erloschen), s. nachrichtliche Übernahmen in den textlichen Festsetzungen. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren ehemaligen Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Die Starkregengefährdung ist für den Geltungsbereich gemäß der Umweltdaten des Landes Hessens bei Starkregen erhöht. Dies ist im Rahmen der Fachplanung zu beachten.

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

Wenn Grundwasser bei den Bauarbeiten aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich wird, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Gefahrenbereich des Waldes. Etwaige umstürzende Bäume können daher zu einer Gefährdung führen.

Die Reduzierung der überbaubaren Fläche auf 30 m Waldabstand ist nicht möglich, da die verbleibende gewerbliche Fläche dann nicht mehr ausreichend groß wäre. Geeignete Maßnahmen zum Schutz vor umstürzenden Bäumen sind in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Der zwischenzeitlich gestellte Rodungsantrag wurde bereits genehmigt, s. Kapitel 6.3.2.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im B-Plan-Verfahren abschließend zu klären.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird daher vorgenommen, siehe Umweltbericht.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Rahmen der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen.

Bei der Flächenbilanzierung wird daher von den zu erwartenden Eingriffen, und nicht den durch Aufstellung des Bebauungsplanes maximal möglichen Eingriffen, ausgegangen. Diese Annahme wird auch getroffen, da es unrealistisch ist, dass die max. möglichen Eingriffe realisiert werden, da der Bebauungsplan lediglich den zulässigen Rahmen für die Fachplanung vorgibt.

Diese Vorgehensweise entspricht auch der derzeitigen Rechtsprechung, s. BVerwG, Beschluss vom 07.11.2007 – 4 BN 45.07.

Es ist auch zu beachten, dass ein Ausgleich gemäß § 1 a Absatz 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Folgende Flächen werden nicht in die Bilanzierung aufgenommen, da auf diesen Flächen keine zusätzlichen Eingriffe durch die Planung vorbereitet werden.

Die Fläche des ehemaligen Rasthofes mit Tankstelle bzw. das Wohnheim für Asylbewerber, s. Abb. 1 – 3, wird in der Bilanzierung daher nicht berücksichtigt. Sie durfte gemäß der letzten Genehmigung zu mehr als 80 % versiegelt werden.

Die Fläche der Bundesstraße wird ebenfalls nicht bilanziert, da sich die Nutzung durch die Planung nicht ändert.

Die Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kalteiche, 3. Abschnitt“ liegt, d.h. die Fläche nördlich des Wirtschaftsweges (Flurstück 259/3), wird ebenfalls nicht in die

Bilanzierung aufgenommen. Die Ausweisung als Verkehrsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan ermöglicht ebenso, wie die Ausweisung als Gewerbegebiet in der aktuellen Planung eine vollflächige Versiegelung.

Gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl darf maximal 80 % des ausgewiesenen Gewerbegebietes befestigt werden. Obwohl diese vollständige Ausnutzung nicht zu erwarten ist, wird dies in der Bilanzierung entsprechend angesetzt. Hierbei wird davon ausgegangen, dass auf 35 % der Flächen Gebäude errichtet werden und weitere 45 % der Flächen für Straßen, Wege, Stellplätze usw. genutzt werden.

¼ der Dachflächen sind extensiv zu begrünen, s. textliche Festsetzungen.

Das Biotop „Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten“ (Biotop-Nr.: 02.200) sowie das Biotop „Feldgehölze“ (Biotop-Nr.: 04.600), die innerhalb des Wildkorridors kleinflächig vorhanden sind, können bei der Realisierung des Wildkorridors erhalten werden. Diese Fläche ist in der Bilanzierung für die Planung in der gleichen Größe und mit den gleichen Wertpunkten gemäß Kompensationsverordnung berücksichtigt. Sie ist zur besseren Nachvollziehbarkeit im Eingriffs- und Ausgleichsplan dargestellt. Die Fläche des Wildkorridors wird um diese Flächen verkleinert in der Bilanzierung berücksichtigt.

Die innerhalb des Geltungsbereiches als Haselmaus-Biotop festgesetzte Fläche wird um 3 Wertpunkte wegen der vorgesehenen Maßnahmen für die Haselmaus angehoben. Dies gilt auch für die Fläche des Wildkorridors, da Verbesserungen für die Wildkatze und die Avifauna erzielt werden.

Diese Aufwertung wird nicht bei den bereits vorhandenen Biotopen mit den Nrn. 02.200 sowie 04 600 angesetzt.

Die Bilanzierung ergibt einen Biotopwertdefizit in Höhe von 462.998 Biotopwertpunkten.

Der Eingriff in den Boden ist hierbei berücksichtigt, siehe Umweltbericht.

Das Defizit soll vom Ökopunktekonto der Stadt Haiger gegebenenfalls nach Ankauf externer Ökopunkte abgebucht werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht vorgesehen, da sich die Grundstücke überwiegend im Eigentum der Stadt Haiger befinden.

Die Neuordnung der Grundstücke wurde bereits durch die Stadt eingeleitet.

30.01.2025

.....
Bürgermeister
(Mario Schramm)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

