

Stadt Haiger

18. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich „An der Straße“),

Gemarkungen Allendorf und Haigerseelbach

Begründung gem. § 5 Abs. 5 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	8
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	8
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.2	Rechtsgrundlagen und Bauleitplanverfahren	9
4.	Landschaftsplanerische Grundlagen und Bestand	10
5.	Altflächen	16
6.	Planung	16
6.1	Städtebau	16
6.2	Erschließung.....	16
6.2.1	Verkehr.....	16
6.2.2	Wasserwirtschaft	17
6.2.2.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser	17
6.2.2.2	Abwasserableitung und Niederschlagswasser	17
6.3	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Ausgleich	18
6.4	Bodenschutz.....	20

Anlagen:

- Lageplan Alternativenprüfung, Stand 26.11.2024
- 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.

Als Voraussetzung für Baugenehmigungen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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.

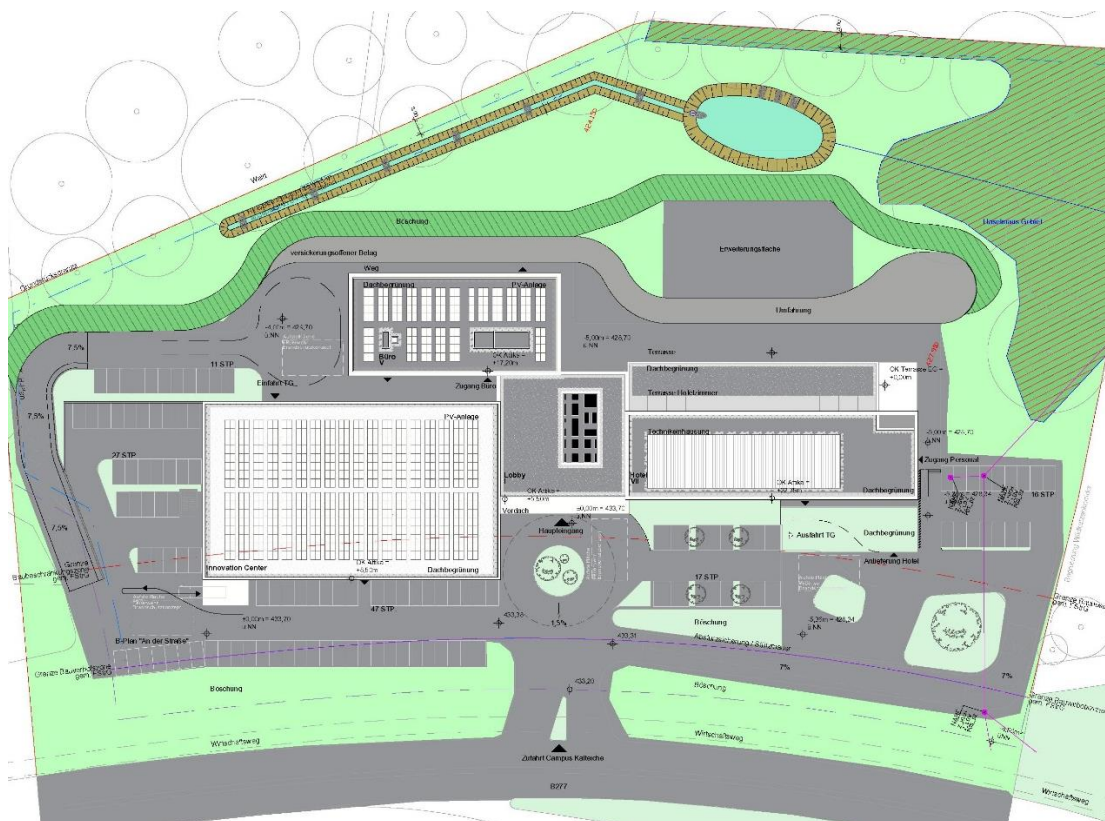


Abb. 1. Konzept der Fachplanung, Stand 19.12.2024

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 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.

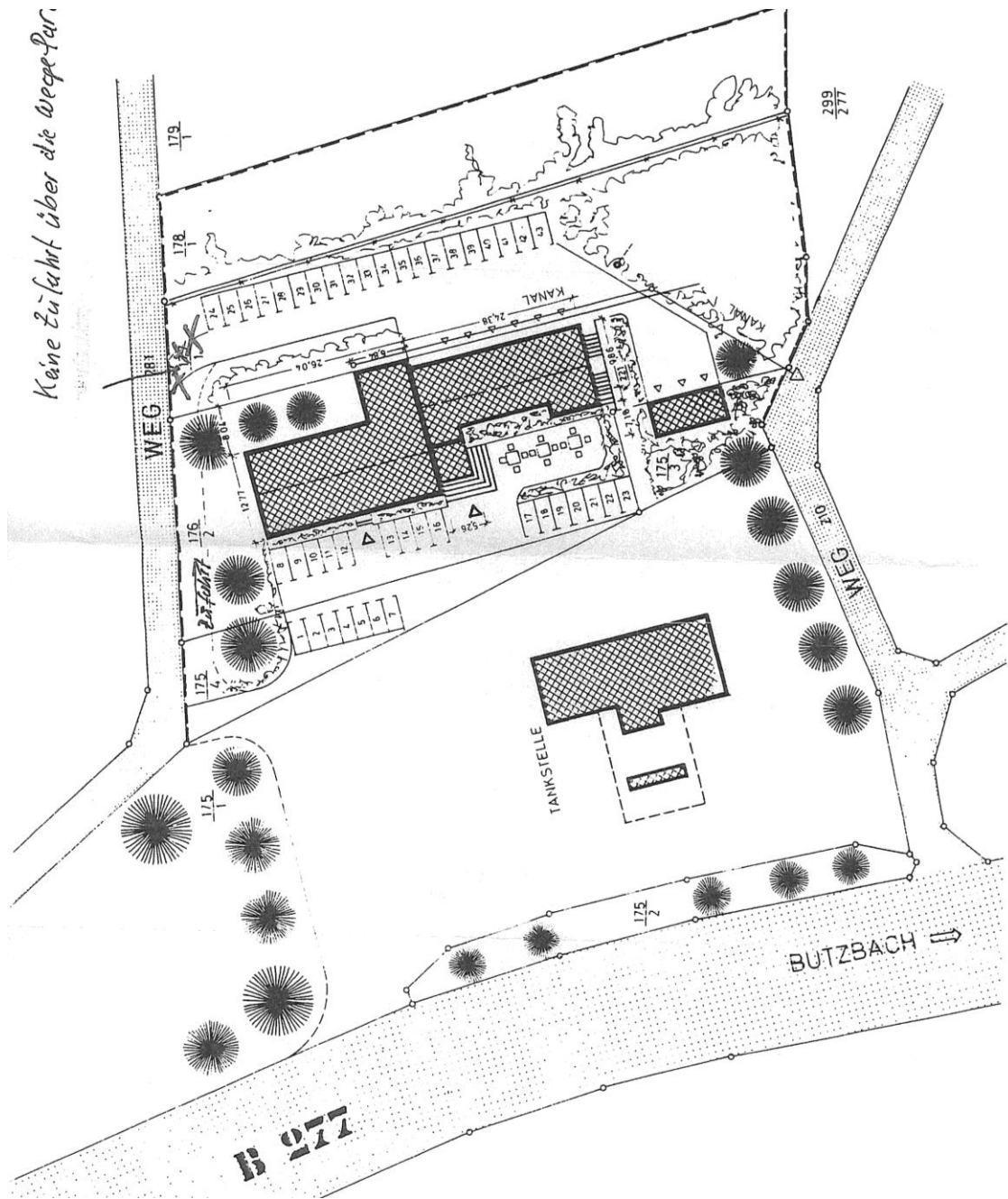


Abb. 2: Wohnheim für Asylbewerber sowie Stellplätze

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.

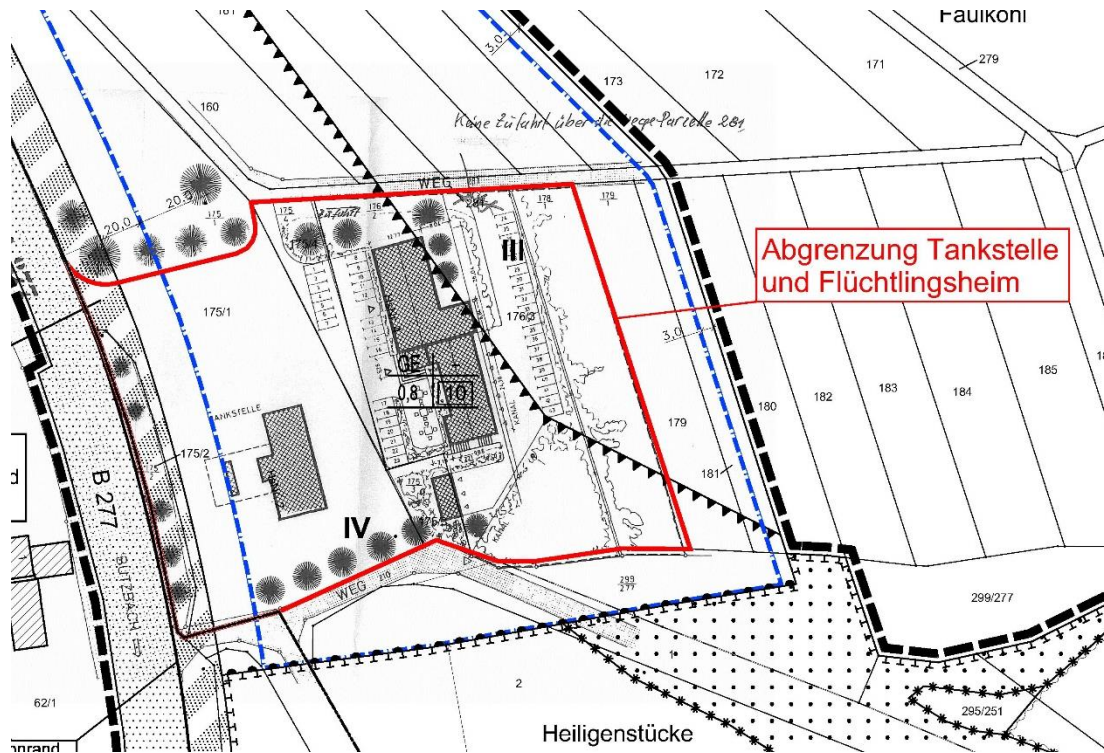


Abb. 3: Überlagerung des Wohnheimes für Asylbewerber/Stellplätze für Wohnmobile mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes

Die früheren Gebäude wurden im Auftrag der Stadt Haiger abgerissen.

Für den Ersatzneubau der Talbrücke Kalteiche, direkt südlich des Geltungsbereiches gelegen, fungierten die Flächen zwischen 2016 und Anfang 2023 u.a. als Lagerfläche, s. Foto 2.



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.

Der Betrieb ist zunächst temporär im ersten Halbjahr 2024 beabsichtigt.

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 nächsten Verfahrensschritte aktuelle Stellungnahmen vorliegen.

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 der gewerblichen Fläche dargestellt ist, ist als Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Diese Flächen werden noch überlagert durch das Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen.

Die in diesem Bereich vorgesehene Nutzung mit Wildkorridor entspricht daher grundsätzlich den Darstellungen des Regionalplanes, vor allem da auch der hier vorhandene Waldbestand in der Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt ist und daher erhalten werden soll.

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

Die Flächennutzungsplan-Änderung 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 Kiß	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.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des 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 Feststellungsbeschluss gefasst.

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird dem Regierungspräsidium mit der Bitte um Genehmigung vorgelegt und, sobald die Genehmigung vorliegt, durch ortsübliche Bekanntmachung rechtswirksam.

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Planzeichnung der Flächennutzungsplan-Änderung 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 4.

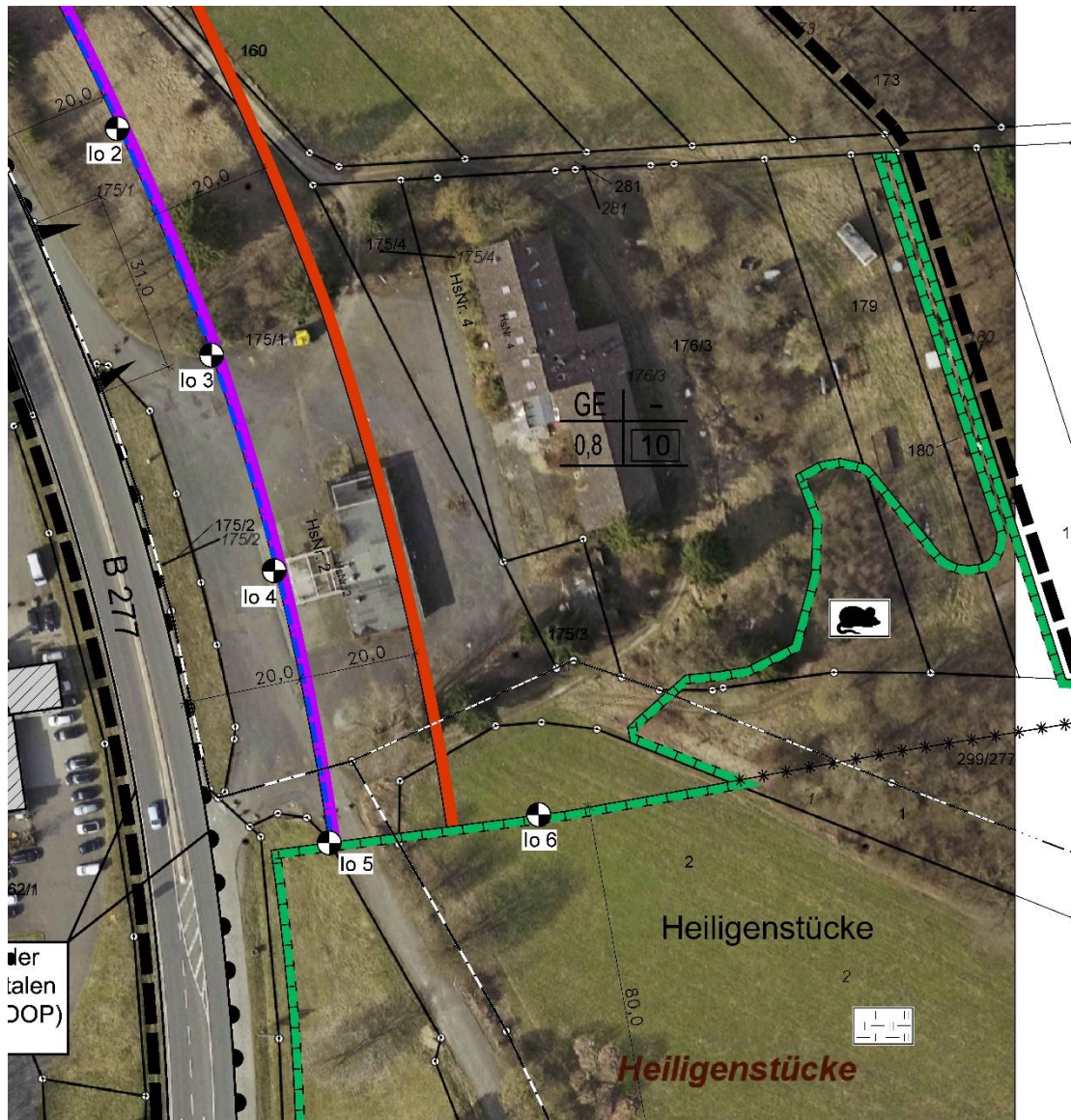


Abb. 4: Überlagerung des Bebauungsplanes mit dem Luftbild (Foto 4)

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

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

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

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

Die vorhandenen Biotoptypen sind im Bestandsplan eingetragen sowie tabellarisch in Kapitel 5 des Textes „Biotoptypenkartierung, 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. 5: 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.

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.



Abb. 6: 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 des Bebauungsplanes.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird detailliert auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten für den Wildkorridor eingegangen sowie ein Maßnahmenplan und den Text „Pflanzschema für die Waldneuanlage im Wildkorridor“ erstellt.

Ergänzend wird bzgl. des Bestandes auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes 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.

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

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

Weitere Altstandorte, Altablagerungen 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 eine gewerbliche Baufläche 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

In der Flächennutzungsplan-Änderung wird im Wesentlichen eine gewerbliche Baufläche dargestellt, damit die in Kapitel 1 genannten Nutzungen bauordnungsrechtlich genehmigt werden können.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von vier Bergwerksfeldern (zwei bestätigt, zwei erloschen), in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage der Nachweise liegen nicht vor.

Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren ehemaligen Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

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 ausscheidet. Der Wildkorridorstreifen darf durch Straßen o. ä. nicht unterbrochen 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.

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

6.2.2 Wasserwirtschaft

6.2.2.1 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.

6.2.2.2 Abwasserableitung und Niederschlagswasser

Das Gebiet soll, da keine andere Möglichkeit besteht, 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.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im vorhandenen, ausreichend dimensionierten Kanal gemäß dem bestehenden Entwässerungskonzept „Entwässerung Kalteiche-Fortschreibung des Generalsentwässerungsplanes Haiger“ aus dem Jahr 2016 zum Regenüberlauf „Am oberen Gelmbach“ abgeleitet.

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)

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

6.3 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Ausgleich**

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 des Bebauungsplanes. Die in dieser Stellungnahme sowie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, im Maßnahmenplan „Wildkatze“ und im Text „Pflanzschema für die Waldneuanlage im Wildkorridor“ enthaltenen Vorgaben und Entwicklungsempfehlungen werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die auf der Grundlage des einschlägigen Gutachtens vereinbarte Tiefe des Wildkorridors von 80 m sowie die vorgeschlagenen wiederkehrenden Pflegemaßnahmen der Bepflanzungen werden daher im Bebauungsplan 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, s. folgende Abbildung.

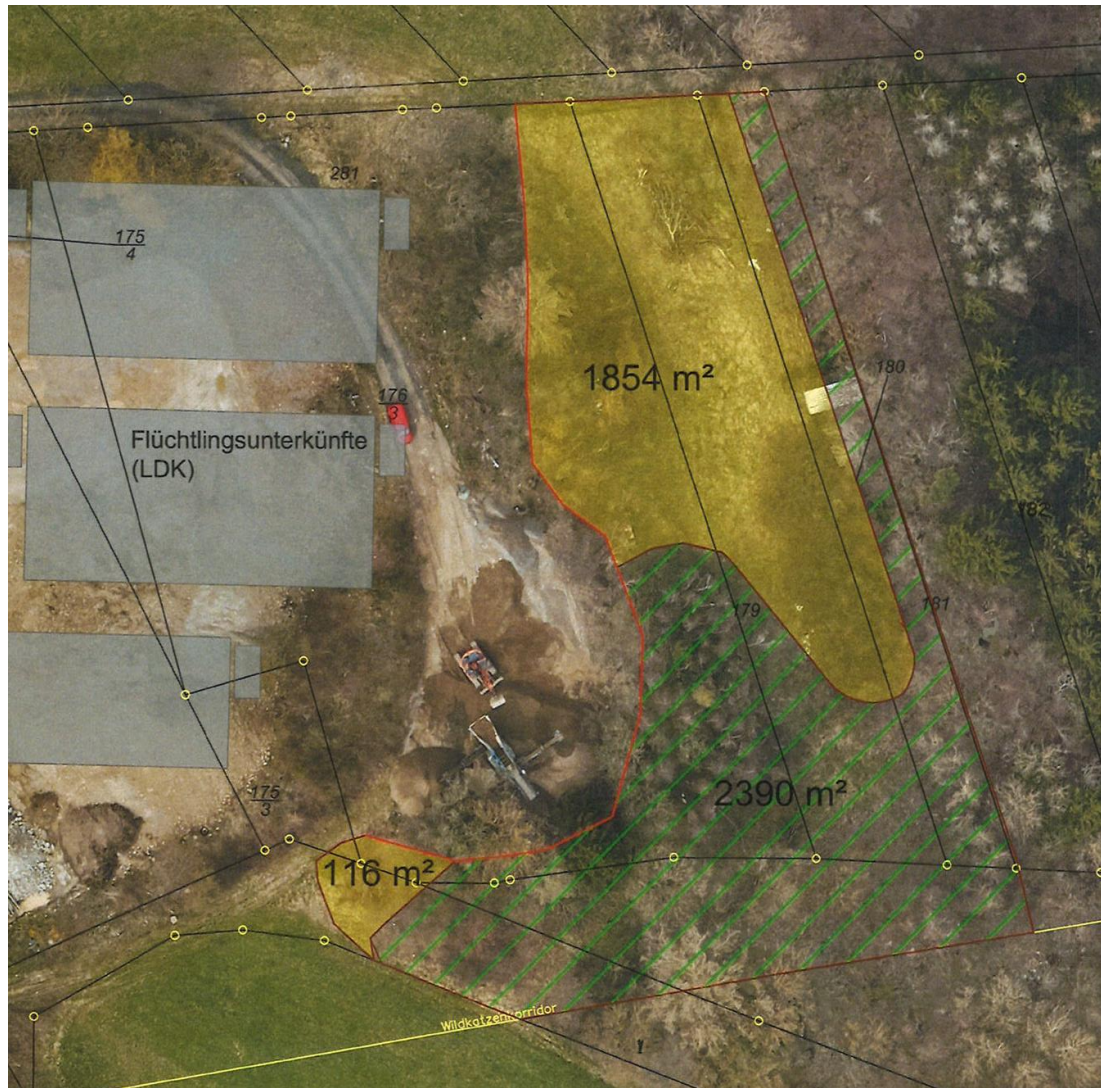


Abb. 8: Genehmigte Waldrodungsfläche (flächig gelb gekennzeichnet), Quelle: Genehmigungsbescheid des Fachdienstes Landwirtschaft und Forsten vom 29.04.2024

Als Waldersatzfläche wurde 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 werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die kleinflächig vorhandene magere Flachland-Mähwiese (LRT-Fläche), die direkt an der Kreisstraße liegt, s. Kapitel 4, kann aufgrund ihrer Lage im Wildkorridor erhalten werden. Sie ist in der Flächennutzungsplan-Änderung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die

textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten geeignete Pflegemaßnahmen für den Erhalt bzw. die Erhöhung der ökologischen Wertigkeit.

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

6.4 Bodenschutz

Ein Fachgutachten Schutzgut Boden wurde erstellt. Im Umweltbericht des Bebauungsplanes 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 Fremdzufluss 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 Entsigelung 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

30.01.2025

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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



.....
Bürgermeister
(Mario Schramm)