



Stadt Haiger

**Bebauungsplan „Scheid/Niedermühle“, 2. Abschnitt,
Gemarkung Oberroßbach**

Begründung



Inhalt

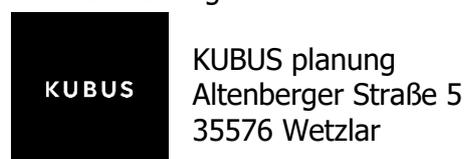
1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Planaufstellungsverfahren.....	4
3.1	Ziele der Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	Festsetzungen	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise.....	7
4.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	7
4.4	Grünflächen	7
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	7
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)	8
4.6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
4.6.2	Gestaltung von Einfriedungen	8
4.6.3	Stellplätze für Kraftfahrzeuge.....	8
4.6.4	Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen	8
5	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange.....	8
5.1	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	8
5.1.1	Gewässerschutz.....	8
5.1.2	Bodenschutz.....	9
5.1.3	Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft.....	11
5.2	Landwirtschaft.....	12
5.3	Bergbau.....	12
5.4	Verkehr.....	12
5.5	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	12
5.6	Bodenordnung.....	13

Anlagen:

- Informationsbroschüren des HMUKLV
- Merkblatt der Regierungspräsidien Hessen

Wetzlar, Februar 2025

Planbearbeitung:



1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Im Stadtteil Oberroßbach bestehen nur noch 4 Baulücken, die jedoch in privatem Eigentum sind. Bemühungen zur Aktivierung der Baulücken durch die Stadt Haiger (zuletzt durch Schreiben vom 22.07.2022) waren nicht erfolgreich. Um der vorhandenen Nachfrage nachkommen zu können, soll ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden Teile des Bebauungsplanes „Scheid/Niedermühle“ aus dem Jahr 1998 überplant. Die betroffenen Bereiche sind als Grünland genutzt. Eine Nutzung als Bolzplatz findet nicht mehr statt. Der vorhandene Spielplatz soll verlegt werden, um einen geeigneten Zuschnitt der künftigen Wohngrundstücke zu erhalten. Durch den Bebauungsplan sollen ca. 14 Wohnbauplätze geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet geschaffen.

Ziel der Planung ist es, durch eine Arrondierung der Flächen zwischen den Ortsstraßen „Lehmkaute“ und „Zur Niedermühle“ dem vorhandenen Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung zu tragen und neuen Wohnraum zu schaffen. Im Stadtteil Oberroßbach wurde der letzte Bebauungsplan für Wohnbebauung im Jahr 1998 aufgestellt. Im Planbereich existiert nur noch eine Baulücke, diese befindet sich in privater Hand. Im direkt angrenzenden Stadtteil Niederroßbach wurde der letzte Bebauungsplan für Wohnbebauung im Jahr 1966 aufgestellt. Beim Fachdienst III.6 liegen 20 aktuelle Anfragen für den Stadtteil Oberroßbach nach Wohnbaugrundstücken vor.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Bildquelle: google.de/maps, eigene Bearbeitung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Oberroßbach. Nördlich wird es durch die Ortsstraße „Lehmkaute“ begrenzt. Nördlich, südlich und östlich grenzt Wohnbebauung an. Nord-Westlich befindet sich freie Feldflur. Im Südwesten befindet sich im Abstand von 150 m gewerbliche Bebauung und Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule,

Kindergarten, Feuerwehr, Dorfgemeinschaftshaus). Im Süden grenzt der Bebauungsplan Scheid/Niedermühle an, von dem Teile des Geltungsbereiches in die Planung mit einbezogen werden. Dabei handelt es sich um eine Grünfläche und einen Spielplatz. Das Plangebiet ist ca. 12.500 m² groß.

3 Planaufstellungsverfahren

Das Verfahren wurde auf der Grundlage des zwischenzeitlich aufgehobenen § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung wurden im Zeitraum März - April 2023 durchgeführt.

Mit Urteil vom 18.07.2023 (Az.: BVerwG 4 CN 3.22) hat das Bundesverwaltungsgericht einen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurde, für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans wird damit begründet, dass § 13b BauGB mit EU-Recht unvereinbar ist.

Nach den Handlungsempfehlungen des Bundesbauministeriums (BMWSB) zum Umgang mit dem Urteil hat die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB zur Folge, dass Bebauungsplanverfahren die noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans abgeschlossen waren, abzubrechen oder auf das zweistufige Regelverfahren mit Umweltprüfung umzustellen sind.

Für den Bebauungsplan „Scheid / Niedermühle 2. Abschnitt“ wird von der zweiten Möglichkeit Gebrauch gemacht und nach Durchführung der Umweltprüfung auf das Regelverfahren umgestellt.

Die im Frühjahr 2023 durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung gilt im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB als Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage. Das Verfahren wird mit der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet) fortgeführt.

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen aus der ersten Beteiligung fließen in die Bearbeitung des Bebauungsplanes und in die Umweltprüfung ein.

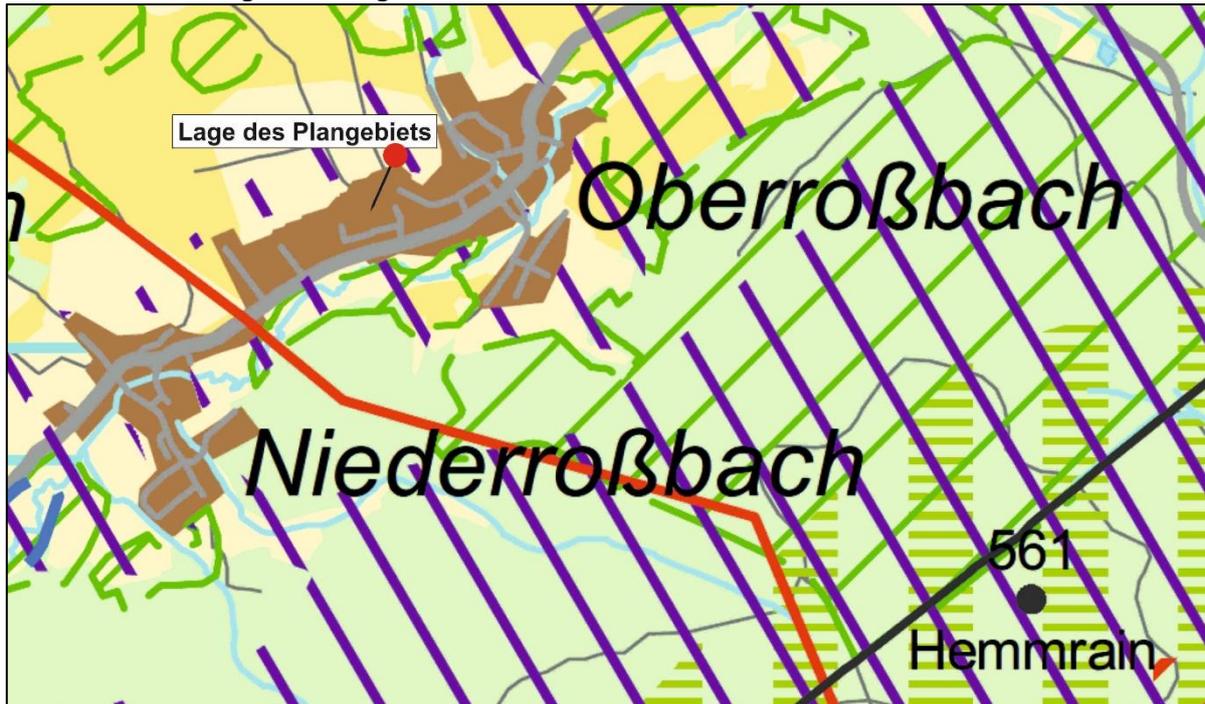
3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes *Siedlung Bestand*. Darin hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen (Ziel 5.2-3).

Die Planung entspricht den Zielen des Regionalplans Mittelhessen (2010).

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung des Plangebiets

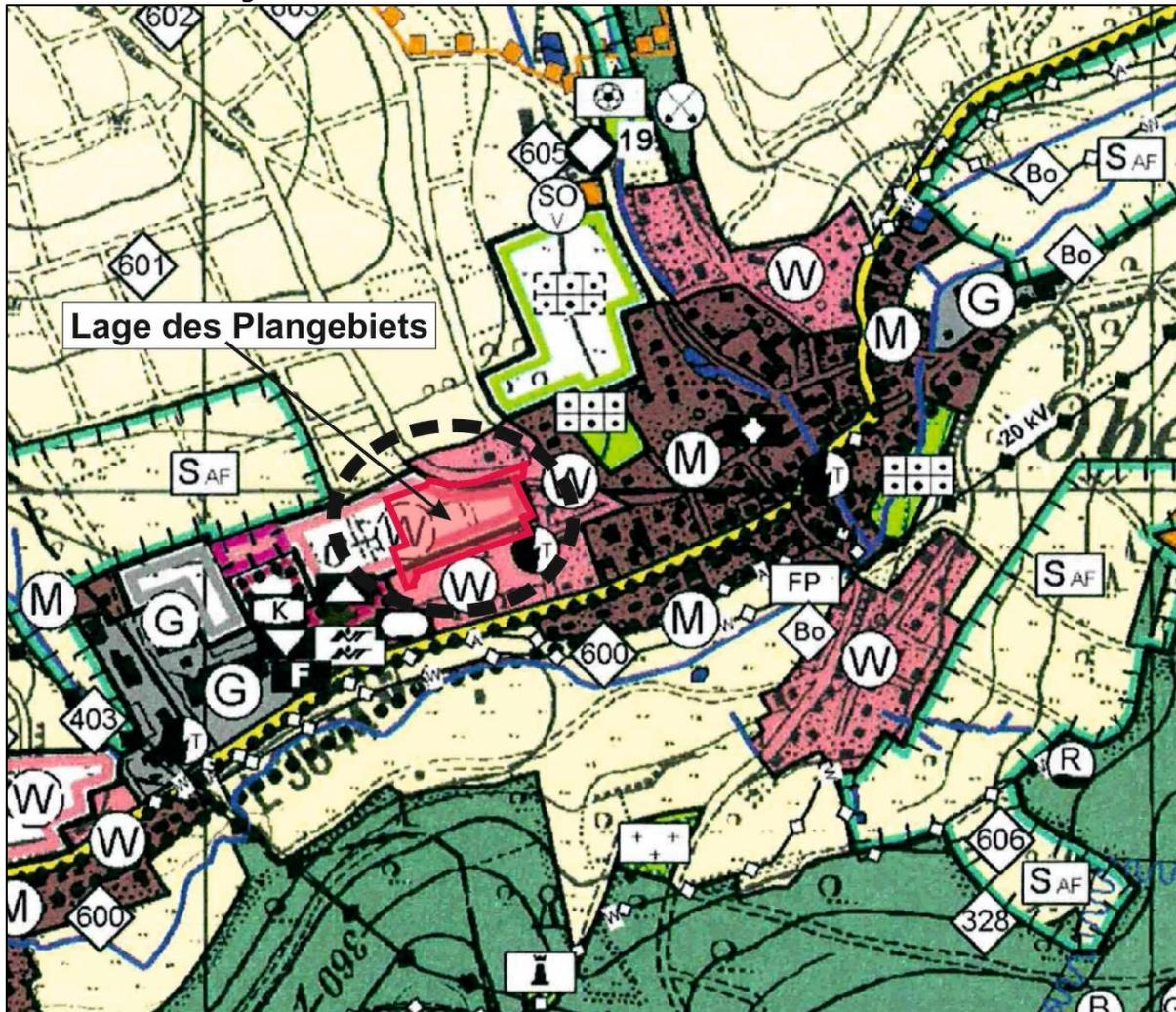


3.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes liegt in der im Flächennutzungsplan dargestellten *Wohnbaufläche Planung*, angrenzenden an die *Wohnbaufläche Bestand* - das Entwicklungsgebot ist eingehalten.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan Haiger (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Umsetzung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, den Planbereich entsprechend den vorhandenen Siedlungsstrukturen zur Deckung des Wohnbedarfs zu entwickeln, wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich ist die Entwicklung von ca. 14 Baugrundstücken vorgesehen (vgl. Darstellung vorgeschlagener Grundstücksgrenzen). Das Plangebiet ist an drei Seiten durch bereits bestehende Wohnbebauung geprägt, die Planung stellt insoweit eine Abrundung der Siedlungsflächen des Stadtteils dar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

Definitionen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (§ 20(1) BauNVO i.V.m. § 2(6) HBO).

Bauweise

Die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksflächen

Sie sind definiert durch die Festsetzung von Baugrenzen, ergänzend greifen landesrechtliche Abstandsvorschriften (§ 6 HBO).

Höhe baulicher Anlagen

Maximal zulässige Gebäudeoberkante (Firsthöhe, Attika) über der Bodenplatte (bei Gebäuden ohne Unterkellerung) bzw. über Erdgeschoss-Rohfußboden (bei unterkellerten Gebäuden).

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhe $FH_{max.}$) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z). Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

In dem Baugebiet gilt die offene Bauweise.

4.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro Grundstück ist nur eine Ein-/Ausfahrt, Zuwegung oder Stellplätze mit einer maximalen Gesamtbreite von 6,0 m, gemessen an der Grenze zur Straßenverkehrsfläche, zulässig.

4.4 Grünflächen

Zur Einbindung des Gebiets in den Siedlungskörper wird zur Abgrenzung gegenüber der freien Feldflur im Norden eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“ angeordnet.

Als Ersatz für den vorhandenen, in das Wohngebiet einbezogenen Spielplatz wird die öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung an der Straße Lehmkaute ausgewiesen.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Anforderungen zur Schaffung neuer Nahrungs- und Lebensräume für einheimische Tierarten sind für Pflanzmaßnahmen einheimische, standortgerechte Laubgehölze vorgesehen. Wesentlich ist zur Anpassung an den Klimawandel, dass robuste Arten, die widerstandsfähig gegenüber Sommertrockenheit sind, verwendet werden.

Insoweit kommt der in den Bebauungsplan aufgenommen Pflanzliste ein empfehlender, vorläufiger Charakter zu.

Auf privaten Parkflächen ist für je 2 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Vermeidung, der Minimierung und der Kompensation von Auswirkungen der Planung auf die Umwelt. Festgesetzt werden Maßnahmen in Ableitung auf den fachgutachterlichen Bewertungen der Umweltprüfung, soweit es planungsrechtlich zulässig ist. Der im Zuge der Grünordnungsplanung bilanzierte bilanzierte Kompensationsbedarf wird durch Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Haiger erbracht.

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)

4.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für Dacheindeckungen sind Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot) zu verwenden. Solar-, Photovoltaikanlagen und begrünte Dächer sind ausdrücklich zulässig.

Für die Außengestaltung sind grelle Fassaden und Signalfarben unzulässig.

4.6.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen aus Stabgitterzäunen in Verbindung mit Kunststoff-Sichtschutzstreifen sollen vermieden werden. Im Übrigen sind alle Formen von Grundstückseinfriedungen zulässig, vorzugsweise sollen die als Hecken und Zäune mit Begrünungen (z.B. hinterpflanzte Hecken, Rank-/Schlingpflanzen) ausgeführt werden.

4.6.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze anzulegen, im Übrigen gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Haiger.

4.6.4 Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Stellplätze für Abfallbehälter innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

Schottergärten (Flächen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen) sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.

5 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

5.1.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer, deren Uferbereiche, Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5.1.2 Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich nach Kenntnis der Stadt Haiger keine Altflächen oder Altlastverdachtsflächen, das Gelände wurde überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Eine Fläche, die vom Regierungspräsidium im Beteiligungsverfahren noch als „Altstandort, bisher nicht untersuchte Fläche“ gekennzeichnet war, wurde zwischenzeitlich bewertet und kann aufgrund der Ergebnisse auf Betreiben der Stadt Haiger im Zuge der Validierung der Altflächendatei gelöscht werden.

Sollten im Zug von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung anzuzeigen.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen¹

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Nach dem Informationsportal Bodenviewer Hessen ist unter dem Layer „**Bodenschutz in der Planung**“ eine Gesamtbewertung der Bodenfunktionen dargestellt. Diese Bewertung ist eine zusammenfassende bzw. aggregierende Bewertung der Einzelbewertungen der Bodenfunktionen *Lebensraum für Pflanzen-Biotopentwicklung*, *Lebensraum für Pflanzen-Ertragspotenzial*, *Funktion des Bodens im Wasserhaushalt* und *Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium*. Eine 5-stufige Skala von gering (dunkelgrün) bis sehr hoch (rot) zeigt den Bodenerfüllungsgrad und ist damit ein Maß für die Empfindlichkeit für die Inanspruchnahme in der räumlichen Planung. Rot dargestellte Flächen mit einem sehr hohen Erfüllungsgrad sollen möglichst freigehalten werden. Die Bodenfunktionsbewertung zeigt für den Planbereich einen mittleren Erfüllungsgrad (gelb).

¹ vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

Abbildung 4: Bodenfunktionsbewertung



Bildquelle: Bodenviewer Hessen

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine von baulichen Aktivitäten bisher weitgehend unberührte Freifläche, die sich hier in den an drei Seiten anschließenden Siedlungsbestand einfügt.

Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei der ausgeübten und zukünftig geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen und der Grundstücksnutzung gemindert werden.

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Wo möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).

- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Die Bauherrschaften sollen zu einer bodenschonenden Bauausführung angehalten werden. Hierzu sind auch die Informationsbroschüren des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten (der Begründung beigelegt):

- Boden - mehr als Baugrund (Bodenschutz für Bauausführende)
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert („Bodenschutz für Häuslebauer“)

Starkregen:

Nach der Starkregen-Hinweiskarte (2022) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit erhöhtem Starkregenhinweis-Index bei geringer Vulnerabilität (geringe Anfälligkeit für kritische Infrastrukturen, geringe Bevölkerungsdichte, geringe Erosionsgefahr).

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der durchzuführenden Anpflanzungen wird auf der hier zu betrachtenden Planungsebene keine spürbare Risiko-Verschärfung erwartet.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind detailliert im Bodenfachbeitrag und im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.

5.1.3 Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft

Die Erschließung des Plangebietes wird über eine Verlängerung der Straße „Zur Niedermühle“ gesichert.

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Im Jahr 2017 wurde eine Einleitungserlaubnis beantragt, in der

Das geplante Baugebiet ist bereits - zusammen mit Außengebietsflächen und einer zusätzlichen, westlich angrenzenden Prognosefläche - in einer Einleitungserlaubnis für zwei Einleitungsstellen erfasst. Die berechneten maßgebenden 1-jährigen Einleitungsmengen liegen noch unter den beantragten Mengen.

Bei Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Stand 2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

Für die Energieversorgung wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich für die Nutzung der Erdwärme als hydrogeologisch günstig eingestuft ist. Moderne Heizungsanlagen können demzufolge grundsätzlich mit Wärmepumpen betrieben werden, die als Energieträger Geothermie nutzen (Quelle: Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen - gruschu.hessen.de).

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser wird aus dem städtischen Netz hergestellt. Für den Grundschutz ist eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/min. (96 m³/h) erforderlich. Ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind gem. DIN 14090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ vorzusehen. Die Anforderungen werden in der Erschließungsplanung im erforderlichen Umfang berücksichtigt.

5.2 Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird in der Behördenbeteiligung durch die Fachbehörden auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden hingewiesen. Aufgrund der relativ geringen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen stellt das Amt für den ländlichen Raum beim Lahn-Dill-Kreis Bedenken zurück.

Das Regierungspräsidium weist in seiner Stellungnahme auf die Begründungspflicht und Alternativenprüfung für die Überplanung landwirtschaftlich genutzter Flächen hin. Alternativen zu der Baugebietsentwicklung, die der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, bestehen nicht. Nutzbare Innenentwicklungspotenziale sind in Oberroßbach nicht vorhanden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungsbestand an. Zur optimierten Ausnutzung und Minimierung der Flächeninanspruchnahme werden bereits beplante Flächen einbezogen. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten bestehen nach den planungsrechtlichen Grundlagen (Regionalplan Mittelhessen, Flächennutzungsplan) nicht.

5.3 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den bei der Bergaufsicht (Regierungspräsidium Gießen) vorliegenden Unterlagen ist die örtliche Lage der Untersuchungsarbeiten nicht bekannt.

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten, ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

5.4 Verkehr

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die vorhandenen Ortsstraßen „Zur Niedermühle“ und „Lehmkaute“ mit direkten Grundstückszufahrten.

Im öffentlichen Personennahverkehr sind die nächstgelegenen Haltestellen „Inselstraße“ und „Roßbachtalschule“, jeweils fußläufig ca. 5 min. entfernt.

5.5 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Zuge der Umweltprüfung wurden die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und nach der Kompensationsverordnung Hessen bilanziert. Das ermittelte Biotopwertdefizit (264.833 Wertpunkte) soll über das Ökokonto der Stadt Haiger kompensiert werden.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Dies ist nicht der Fall.

Die aktuelle in der Anlage beigefügte „Biotoptypenkartierung, faunistisch-floristische Planungsraumanalyse und artenschutzrechtliche Einschätzung der Machbarkeit“, hat innerhalb des Geltungsbereiches keine Arten oder Biotoptypen festgestellt, die der geplanten Nutzung grundsätzlich entgegenstehen. Vielmehr ergab sich eine für die Haigerer Gemarkungen vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit, die den Standort geradezu als prädestiniert für eine abrundende Siedlungsentwicklung erscheinen lässt.

Ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportale „Natura 2000“ und „natureg.hessen.de“).

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

5.6 Bodenordnung

Für die Neueinteilung des Gebiets in Grundstücke und Verkehrsflächen ist eine Baulandumlegung vorgesehen.

Anlagen:

- Informationsbroschüren des HMUKLV
- Merkblatt der Regierungspräsidien Hessen