

Bebauungsplan „Erweiterung Sportanlagen Haarwasen“, Gemarkungen Haiger, Allendorf und Rodenbach

3. öffentliche Auslegung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB)

1.1 Im Sondergebiet „Stadion“ ist im Wesentlichen ein multifunktional nutzbares Fußballstadion mit der hierfür notwendigen Infrastruktur und den zugehörigen Stellplätzen zulässig.

Die Nutzung für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige sportliche Zwecke und Veranstaltungen kann zugelassen werden. Hierfür ist die Zustimmung der Stadt Haiger erforderlich.

Zulässig sind im Sondergebiet „Stadion“:

1. Ein Fußballstadion mit Sportplatz und die dieser Nutzung dienenden Gebäude und Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen, z.B.: Tribünen, auch überdacht und ohne Längenbegrenzung sowie Einfriedigungs-, Schutz- und Ballfangzäune (jeweils ohne Höhenbegrenzung), Lautsprecher, Flutlichtanlagen, Spielertunnel, Kassenanlagen, Anlagen für Medien;
2. den Bedürfnissen der Sportler, Beschäftigten und Zuschauer dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, z.B.: Fitness-, Gymnastik-, und Umkleieräume sowie sanitäre Anlagen (Duschen, Toiletten), Küche;
3. Vereins- und Sportheim, auch ein für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dienendes Vereins- und Sportheim;
4. Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für die Verwaltung;
5. Schank- und Speisewirtschaften, die den Sportlern, Beschäftigten und Besuchern des Stadions dienen;
6. Verkaufsflächen bis zu maximal 100 m² für Fanartikel;
7. Handwerksbetriebe, die für die Stadionanlage erforderlich sind;
8. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen des Stadions
9. Stellplätze und Garagen.

Die Schutz- und Ballfangzäune, Lautsprecher sowie Flutlichtanlagen sind auch an der Grundstücksgrenze zulässig.

1.2 Im Sondergebiet „Verein“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Ein Vereinsheim für Schützen und die dieser Nutzung dienenden Gebäude und Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen, z.B.: Schießanlage.
2. den Bedürfnissen der Sportler, Beschäftigten und Zuschauer dienende Anlagen für sportliche Zwecke, z.B.: Fitness-, Gymnastik-, und Umkleieräume sowie sanitäre Anlagen (Duschen, Toiletten), Küche;
3. Schank- und Speisewirtschaften, die den Sportlern, Beschäftigten und Zuschauern des Sondergebietes „Verein“ dienen;
4. Stellplätze und Garagen.

- 1.3 Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wege und Flächenbefestigungen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.4 Bei Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen des Spielfeldes des Sondergebietes „Stadion“ zu berücksichtigen.

2 Private Grünfläche und ihre zweckgebundenen baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind ein Fußballrasenplatz und Leichtathletikanlagen, z.B.: Kunststoffbahnen (Tartanbahnen), sowie die diesen Nutzungen dienenden Anlagen und Einrichtungen zulässig, z.B.: Schutz- und Ballfangzäune, Lautsprecher und Flutlichtanlagen zulässig.

Die Schutz- und Ballfangzäune sind ohne Höhenbegrenzung zulässig.

3 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und Artenschutz

- 4.1 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privater Parkplatz“, Index 2, ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Diese Parkplatzfläche darf auch für sportliche Anlagen, zum Beispiel Diskuswurfanlage bzw. für Rückhaltungen, genutzt werden.
- 4.2 Folgende Maßnahmen sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei Baumaßnahmen auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Privater Parkplatz, Indizes 1 und 2“, zu treffen:

Maßnahme 1 (Baufeldräumung):

Die Baufeldräumung (Fällung der Bäume) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Maßnahme 2 (Anbringen eines Reptilienschutzzaunes):

Der Reptilienschutzzaun ist sofort im Anschluss an die Baufeldräumung/Fällung der Bäume, siehe Maßnahme 1, zu errichten.

Der Schutzzaun muss aus Kunststoff mit glatter geschlossener Textur bestehen (beschichtetes Gewebe; Polyester bzw. Polyethylen). Er ist mit Pfosten zu befestigen, welche ebenfalls eine glatte Oberfläche aufweisen oder einen Überstiegschutz besitzen. Die Unterkante des Zaunes ist entweder einzugraben oder mit Lockersubstrat zu überschütten. Die Höhe des Zaunes muss mindestens 40 cm, gemessen ab Geländeoberkante, betragen. Der Zaun ist mit einer Neigung in Richtung Böschungfuß anzubringen.

Entlang des Reptilienschutzzaunes sind auf der zum Parkplatz zugewandten Seite eine Hecke oder ein Zaun, mindestens 1 m hoch, anzuordnen.

Maßnahme 3 (Informationstafeln):

Entlang des Schutzzauns sind mindestens 4 Informationstafeln über die Lebensweise und den Schutz der Schlingnatter anzubringen.

Maßnahme 4 (Verhinderung der Beschattung des Bahndammes):

Entlang des Reptilienschutzzaunes dürfen keine Lkw- oder Busparkplätze angeordnet werden.

Wenn im Rahmen der Fachplanung von den Maßnahmen 1 - 4 abgewichen werden soll/muss, ist durch ökologische Baubegleitung nachzuweisen, dass der Artenschutz nicht negativ beeinflusst wird.

- 4.3 Entlang der Wirtschaftswege, die an die Flurstücke 64 – 78 angrenzen, sind Schutzmaßnahmen gegen das Befahren der Flurstücke während Sportveranstaltungen vorzusehen. Die Schutzmaßnahmen sind zwischen den Wirtschaftswegen und diesen Flurstücken anzuordnen. Geeignete Schutzmaßnahmen sind zum Beispiel: Weidezaun und Flatterband.
- 4.4 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“, Gemarkung Rodenbach, sind durch ein- bis zweimalige jährliche Mahd zu pflegen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 30. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen. Düngung, Beweidung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.
- 4.5 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ und die für diese Fläche festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Sondergebiet „Stadion“ zugeordnet.

5. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften und darf nur gedrosselt abgeleitet werden.

Dies gilt für alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, außer den Flächen des Sondergebietes „Verein“.

Die Niederschlagswassermenge von 1.138 m² voll versiegelter Fläche darf in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die Drosselung ist für ein Wiederkehrintervall von 3 Jahren unter Berücksichtigung des Arbeitsplatzes DWA-A 117, jeweils neueste Fassung, mit einem Drosselabfluss von max. 5 l/(s * ha) zu berechnen. Es sind alle abflusswirksamen Flächen zu berücksichtigen.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung ist fachplanerisch nachzuweisen.

Die Bewirtschaftung bzw. Drosselung ist innerhalb des Geltungsbereiches, zum Beispiel unterirdisch im Bereich der Parkplätze, vorzusehen.

6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.1 Auf die Beachtung des Umweltschadengesetzes wird hingewiesen: Vor bzw. während der Bau- bzw. der Rodungsarbeiten ist zu prüfen bzw. sicher zu stellen, dass Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht geschädigt werden.“

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten, oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören;

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es außerdem verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z. Zt. § 44 BNatSchG) zu beachten. Sofern die artenschutzrechtlich relevanten Arten, z. B. Fledermäuse oder europäische Vogelarten, im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben beeinträchtigt bzw. getötet oder deren Lebensstätten zerstört werden, liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen vor.

Im Falle der Veränderung der baulichen Substanz (Erweiterung, Abriss, Umbau, Sanierung) sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und entsprechende Vorkehrungen zu treffen (z. B. vorherige Kontrollen durch fachlich qualifizierte Personen, Durchführung der Baumaßnahmen in konfliktfreien Zeiten etc.).

6.2 Durch Immissionsgutachten wurde nachgewiesen, dass keine unzulässigen Schallimmissionen im Wohngebiet bei Berücksichtigung/Einhaltung der Annahmen, die im Gutachten getroffen wurden, z.B. Anzahl der max. zulässigen „seltenen“ Ereignisse, auftreten, s. Begründung und Umweltbericht des Bebauungsplanes.

6.3 Der Geltungsbereich in Haiger liegt in der Nähe eines Bombenabwurfgebietes. Frühzeitig, daher vor Einreichen von Bauantragsunterlagen, ist daher der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

6.4 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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 (2) WHG). Das Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).

- 6.5 Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material, z.B. Geruch und Farbe, anfällt, ist der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben untersucht und, wenn erforderlich, ordnungsgemäß entsorgt werden.
- 6.6 Wenn bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.
- 6.7 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).
- 6.8 Der Geltungsbereich in Haiger liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (bestätigt und erloschen), in denen Untersuchungsarbeiten durchgeführt bzw. das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle und die bergbaulichen Arbeiten liegen nach den dem Regierungspräsidium Gießen vorliegenden Unterlagen außerhalb des Geltungsbereiches.

Stand: 01.10.2024

Aufgestellt:

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

