



Stadt Haiger, Stadtteil Sechshelden

Begründung
zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Pfeffergrund“

Planstand 21.11.2022

Durchgesehen 04.04.4024

Inhalt

1	Veranlassung und Planziel	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Regionalplan Mittelhessen	4
4	Flächennutzungsplan.....	5
5	Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan.....	5
6	Inhalt und Festsetzungen	6
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
7	Verkehrerschließung.....	8
8	Belange des Immissionsschutzes	9
9	Hochwasserschutzanlagen	10
10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
11	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	14
12	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
13	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	15
14	Altablagerungen und Altlasten	16
15	Kampfmittel.....	16
16	Bodenschutz	16
17	Bahnanlagen	17
18	Sonstige Infrastruktur.....	17
19	Bergbau	17
20	Bodenordnung.....	17
21	Kosten.....	17

1 Veranlassung und Planziel

Am westlichen Rand des Stadtteiles Sechshelden befindet sich zwischen der Bundesstraße B277 bzw. der Dill auf der südlichen und der Bahnstrecke 2651 Gießen-Haiger auf der nördlichen Seite ein Gewerbegebiet, das 1974 erschlossen wurde. Das Gewerbegebiet mit einem Gebäudekomplex aus Hallen, Büro- und Wohnräumen diente ursprünglich einem Busunternehmen. Heute befindet sich hier ein Wertstoffhof und Containerdienst. Unternehmensgegenstand ist das Sammeln, die zeitweilige Lagerung und das Sortieren von Abfällen. Die Lagerung dient der Zusammenstellung wirtschaftlicher Transporteinheiten. Das Sortieren besteht aus einer Positivsortierung und dem Entfernen von Fehlwürfen.

Während der Öffnungszeiten können Bauschutt, Mischabfälle, Wertstoffe, PPK, Folien, Altmetalle, kompostierbare Abfälle sowie Asbest und Dämmwolle angeliefert und abgegeben werden. Absetz- und Abrollcontainer können gemietet werden, sie werden von firmeneigenen Fahrzeugen zum jeweiligen Einsatzort gebracht und dort auch wieder abgeholt.

Das Gewerbegebiet liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet der Dill. Die Neufeststellung des Überschwemmungsgebietes erfolgte mit Verordnung vom 17.10.2020, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 50/2002, Seite 4760 und 4761.

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pfeffergrund“ kommt diesem Auftrag nach. Im Mittelpunkt steht die Schaffung des Ausgleichs zwischen den Belangen der Wirtschaft und den Belangen des Hochwasserschutzes. Entsprechend gelangen ein Gewerbegebiet und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit integriertem Retentionsbecken zur Ausweisung.

Der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfeffergrund“ hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger bereits am 17.11.2011 gefasst.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das bestehende Gewerbegebiet einschließlich seiner verkehrlichen Erschließung bis an die Willi-Thielmann-Straße und die angrenzenden Freiflächen bis an die Dill. Um das Bauplanungsrecht für den Hochwasserschutzdamm bis an den Bahndamm bis an die Rampe der Willi-Thielmann-Straße zu schaffen, wird der räumliche Geltungsbereich in den betreffenden Abschnitten jeweils geringfügig erweitert.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke:

- Gemarkung Haiger, Flur 31 Nr. 2/1, 3/1 4/1, 76/1 und 74/4 tlw.
- Gemarkung Sechshelden, Flur 19 Nr. 681, 68/2 und 44/1 tlw.

An den räumlichen Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungen an:

- Norden: steil ansteigender Damm der Bahnstrecke 2651 Gießen-Haiger
- Osten: nach Süden hin ansteigende Rampe der Willi-Thielmann-Straße, anschließend 3-geschos-sige Mehrfamilienhäuser
- Süden und Westen: Dill, anschließend der Straßendamm der B 277

Die Mehrfamilienhäuser „Dillstollen“ liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfefferwiese, Langwiese, Weidchen“ aus dem Jahr 1991 und sind dort als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 1,46 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet 0,71 ha und auf die Verkehrsflächen 0,15 ha. Die verbleibenden 0,60 ha beinhalten die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Flächen für die Hochwasserdämme.

3 Regionalplan Mittelhessen

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) stellt Vorranggebiet Siedlung Bestand, überlagert durch ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dar.

*5.2-1 (Z) (K) Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen **Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung** umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.*

Das Gewerbegebiet kann aus dem VRG Siedlung entwickelt werden.

*6.1.3-1 (G) (K) In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt tief eingebettet auf Höhe der Dill. Südlich der Dill verläuft die B 277 auf einem Damm. Die Bahn im Norden verläuft mehr als 10 m über der Dill und überspannt auch die Bundesstraße. Die östliche Grenze bildet die Rampe der Willi-Thielmann-Straße mit Brücke über die Dill und Anschluss an die B 277.

Der Luftaustausch findet damit vorrangig unmittelbar entlang der Dill statt. Der Bebauungsplan hält den für den Luftaustausch maßgeblichen Korridor von jeglicher Bebauung frei.

Weder der Wertstoffhof noch der Containerdienst verursacht Schadstoffemissionen, die zu einer Verschlechterung der im weiteren Verlauf flussabwärts folgenden im Zusammenhang bebauten Ortslage von Sechshelden beizutragen geeignet wären.

*6.1.4-8 (G) (K) In den **Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz** sollen sich vorhandene und geplante Nutzungen an die Hochwassergefahr anpassen. Unbebaute, gewässernahe Flächen*

sollen von Bebauung freigehalten werden. Sofern diese Gebietskategorie innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile festgelegt ist, ist bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des Hochwasserschutzes ein hohes Gewicht beizumessen. Soweit bei anstehenden Sanierungen und Objektverlagerungen zuvor bebaute gewässernahe Flächen frei werden, sollen diese Flächen für den Hochwasserschutz und die Gewässerentwicklung gesichert werden. In den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz außerhalb der Ortslagen sollen Maßnahmen zur Wiederherstellung bzw. Verbesserung der Retentionsfunktion ergriffen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nahezu vollständig im Überschwemmungsgebiet der Dill. Den Belangen des Hochwasserschutzes wird durch die Anlage einer Retentionsmulde und eines Hochwasserschutzes in Form einer Mauer und eines Dammes Rechnung getragen. Der Retentionsraumverlust und der Retentionsraumausgleich wurden berechnet, die wasserrechtliche Genehmigung wurde am 17.11.2022 erteilt.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haiger stellt Gewerbliche Baufläche dar. Das Gewerbegebiet ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird dem Entwicklungsgebot ebenfalls entsprochen, denn ein Flächennutzungsplan stellt für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Von diesem Rahmen kann in begrenztem Umfang abgewichen werden, sofern sich der Bebauungsplan innerhalb der Grundzüge der Planung bewegt. Dies ist vorliegend der Fall, denn aus der Gewerblichen Baufläche wird ein Gewerbegebiet entwickelt. Die Restfläche steht aufgrund der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Dill für eine Bebauung nicht zur Verfügung, wird aber benötigt, um den Retentionsraumausgleich für das Gewerbegebiet nachzuweisen.

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan

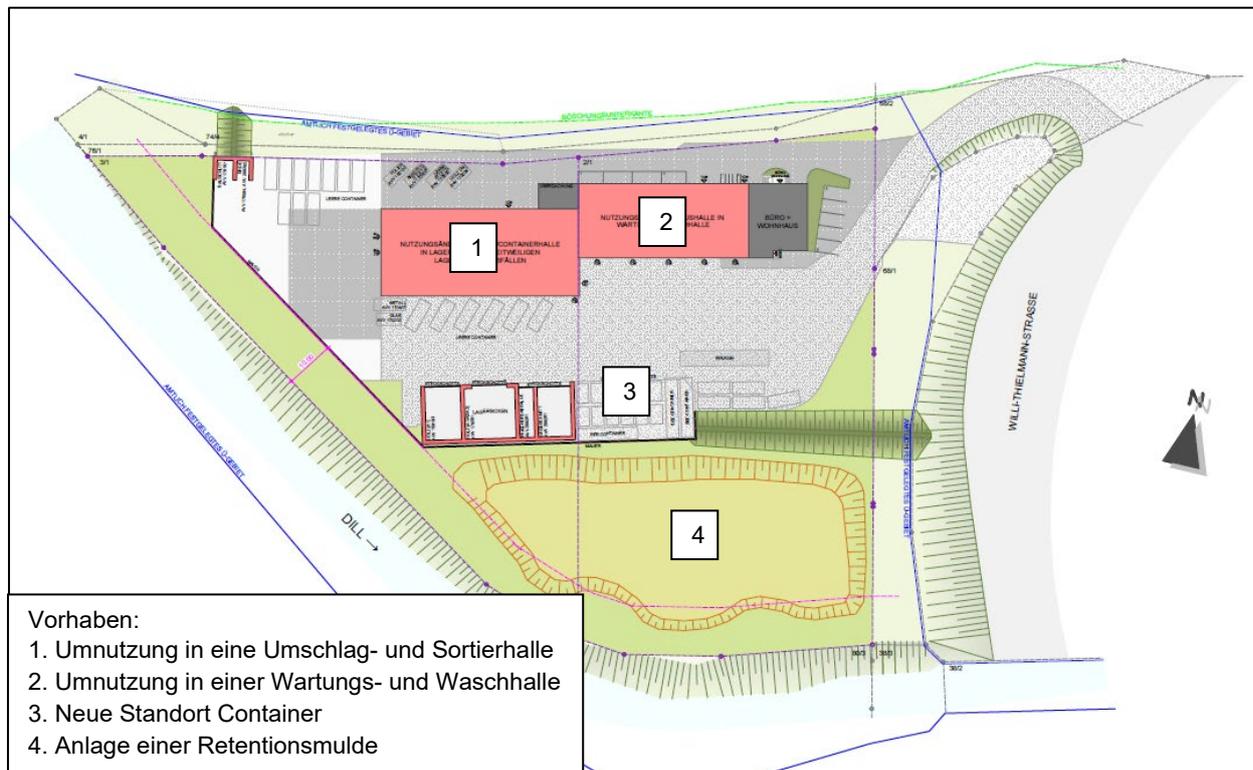
Der Bebauungsplan „Pfeffergrund“ soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgeführt werden. Durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann eine Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger erstellten und mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes bestimmen. Der Vorhabenträger muss hierzu bereit und in der Lage sein und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten. Um das Bauplanungsrecht für den Wertstoffhof und Containerdienst zu schaffen, ist ein aus drei Teilen bestehendes Planwerk erforderlich:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorhabenbezogene Bebauungsplan und
- Durchführungsvertrag.

Den wesentlichen Beitrag liefert der vom Vorhabenträger, hier die Firma Containerdienst Jackel GmbH, vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan, der im Folgenden beschrieben wird.

Das Vorhaben besteht im Falle des Bebauungsplanes „Pfeffergrund“ aus der Nutzungsänderung einer Lagerhalle in eine Umschlag- und Sortierhalle für Abfälle und die Umnutzung einer Bushalle in eine Wartungs- und Waschhalle. Auch sollen die Containerstellplätze vom Rand der Dill in den Bereich neben den Schüttboxen verlegt werden. Hinzu kommen schließlich der Bau einer Hochwasserschutzschutteinrichtung und einer Retentionsmulde.

Vorhaben- und Erschließungsplan (AB Lotter, Haiger, 08/2021)



Der Vorhaben- und Erschließungsplan befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

6 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planziel gelangt ein Gewerbegebiet zur Ausweisung. Gewerbegebiete im Sinne § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen

- Tankstellen aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet
- Anlagen für sportliche Zwecke aufgrund deren hohen Flächenbedarfs und der von ihnen regelmäßig ausgehenden Immissionsbelastung für die Nachbarschaft
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- (wie z.B. Lebensmittel, Getränke und Drogerieartikel) und zentrenrelevanten Sortimenten (wie z.B. Bekleidung, Schuhe und Haushaltsartikel) aufgrund der peripheren Lage bezogen auf die Einwohnerschwerpunkte von Haiger und Sechshelden.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, da diese vorzugsweise in integrierten Lagen angeordnet werden sollen. Auch Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da an diesem Standort weder Bordelle und bordellartige Betrieb noch Diskotheken erwünscht sind.

Wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird, kann auch festgesetzt werden, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Von diesem Angebot des § 12 Abs. 3a BauGB wird vorliegend Gebrauch gemacht, um eine eindeutige Zuordnung des zulässigen Emissionsverhaltens bezogen auf die Richtwerte der TA-lärm vornehmen zu können. Der Durchführungsvertrag wird als Art der Nutzung „Containerdienst und Wertstoffhof“ beinhalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl orientiert sich, in Ausführung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der sich hieraus ergebenden Forderung einer möglichst intensiven baulichen Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen, mit GRZ = 0,8 an dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete. Sie bedarf daher keiner besonderen Begründung.

Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Da die BauNVO den Begriff „Gebäude“ nicht definiert, muss hier auf die Hessische Bauordnung Bezug genommen werden. Nach § 2 Abs. 3 HBO sind Gebäude selbstständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Der Bebauungsplan „Pfeffergrund“ begrenzt die Baumassenzahl auf $BMZ = 6,0$ und ermöglicht damit auch eine angemessene Erweiterung, soweit die überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige Gebäudeoberkante eingehalten werden.

Gebäudeoberkante

Da die Zahl der Vollgeschosse im Gewerbebau regelmäßig nicht das geeignete Instrument zur Definition zulässigen Bauhöhen ist, wird hier die Gebäudeoberkante festgesetzt. Die Gebäudeoberkante wird auf 263 m über NN begrenzt. Dieser Wert orientiert sich am Bestand und entspricht einer Höhe von rd. 9,5 m bis 10,0 m über dem bestehenden Betriebshof.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der HBO.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden darf. Im Hinblick auf die Lage im Überschwemmungsgebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche differenziert in den Bereich, innerhalb dessen nur baulichen Anlagen wie z.B. Waage, Schüttboxen und Containerstellplätze zulässig sind. Diese müssen auch innerhalb einer überbaubaren Grundstückstückfläche liegen, denn sie sind Bestandteil der Hauptnutzung. Ein zweiter Bereich umfasst die überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb deren auch Gebäude zulässig sind. Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich hier am Bestand zzgl. einer Erweiterungsmöglichkeit im Hallenbereich, um dem Unternehmen die Option zu eröffnen, durch einen Anbau zukünftig weitere Sortier- und Umschlagvorgänge witterungsgeschützt vornehmen zu können.

7 Verkehrserschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Willi-Thielmann-Straße, die südöstlich des räumlichen Geltungsbereiches und der Dill in die B277 einmündet.

Das Straßenstück zwischen dem Gewerbegebiet und der Willi-Thielmann-Straße befindet sich zwar im Eigentum der Stadt Haiger, Ausbau und Unterhaltung werden über einen Erschließungsvertrag aber dem im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen übertragen.

Der Ziel- und Quellverkehr im Umfang von durchschnittlich 60-70 Lkw-Fahrten und 30-40 Pkw-Fahrten pro Tag¹ kann damit das klassifizierte Netz erreichen, ohne zuvor schutzbedürftige Gebiete durchfahren zu müssen.

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Gewerbegebiet über den Abschnitt der Willi-Thielmann-Straße, der von Nordosten von der im Zusammenhang bebauten Ortslage Sechsheldens kommt.

Der Erreichbarkeit durch den ÖPNV ist ebenfalls sichergestellt. Die Bushaltestelle Haiger-Sechshelden-Dillstollen, Linie 102 der Verkehrsgesellschaft Lahn-Dill-Weil mbH, befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt in der Willi-Thielmann-Straße.

8 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die an das Gewerbegebiet angrenzenden Nutzungen weisen mit Ausnahme der Wohngebäude in der Straße „Dillstollen“ keine im Sinne des Trennungsgrundsatzes schutzbedürftigen Nutzungen auf. Im Mittelpunkt der Immissionsprognose² stehen entsprechend die Mehrfamilienhäuser Dillstollen 2, 4 und 6. Die Immissionsprognose geht von 80 Lkw, 50 Transportern und 60 Pkw pro Tag aus und liegt damit deutlich über dem aktuellen Stand.

Dennoch unterschreiten die ermittelten Beurteilungspegel mit 50-52 dB(A) den zur Tagzeit für allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwert von $L = 55$ dB(A) an allen Immissionsorten. Der Immissionsrichtwert zur Nachtzeit von $L = 40$ dB(A) wird bei berechneten Werten von 35-39 dB(A) ebenfalls eingehalten. Auch die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tagzeit um maximal $\Delta L = 30$ dB und zur Nachtzeit um maximal $\Delta L = 20$ dB überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte für den öffentlichen Straßenverkehr der 16. BImSchV von tags $L = 59$ dB(A) und von nachts $L = 49$ dB(A) für allgemeines Wohngebiet werden ebenfalls eingehalten.

Damit kann festgestellt werden, dass kein städtebaulicher Konflikt gegeben ist, der besondere Festsetzungen oder Vereinbarungen zum Schallschutz notwendig mache würde.

Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für weitergehende Genehmigungen. Das Unternehmen benötigt zur Errichtung und zum Betrieb einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung und zum Sortierung von Abfällen eine Genehmigung nach § 4 BImSchG. In Vorbereitung des Genehmigungsantrages wurde auch eine Prognose der Staubemissionen und -immissionen erarbeitet.³ Die Untersuchung kommt

¹ Angaben des Betriebes, Stand 04.02.2021

² Schalltechnisches Büro A. Pfeifer: Immissionsprognose Nr. 1637/IIb, Ehringshausen, 27.02.2019

³ iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG: Prognose der Staubemissionen und -immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 4 BImSchG zur Errichtung und zum Betrieb einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von Abfällen, Freiburg, 23.01.2019. Da die Untersuchung der Ebene der Anlagengenehmigung zugeordnet ist, wird sie dieser Begründung nicht als Anlage beigefügt.

zu dem Ergebnis, dass die Irrelevanzschwellen sowohl bei den Geruchs- als auch den Staubimmissionen an allen immissionsorten eingehalten werden.

9 Hochwasserschutzanlagen

Um ein Überfluten des Betriebsgeländes bei Hochwasser zu verhindern, weist der Bebauungsplan beginnenden am Bahndamm zunächst einen Hochwasserschutzdamm und entlang der südlichen und westlichen Grenze des Gewerbegebietes eine Hochwasserschutzmauer sowie im weiteren Verlauf bis an die Anrampung der Willi-Thielmann-Straße eine Fläche für einen Hochwasserschutzdamm aus. Da die Mauer gleichzeitig auch ein Abspülen möglicher Schadstoffe von dem Betriebshof in die Dill verhindern soll, wird sie Bestandteil des Gewerbegebietes. Der Damm an beiden Enden der Mauer erfährt hingegen eine eigenständige Flächenwidmung, da es sich vorrangig um ein technisches Bauwerk handelt, dass im Bedarfsfall jederzeit zugänglich sein muss.

Beide Festsetzungen wurden in enger Abstimmung mit den Retentionsraumberechnungen und der Ermittlung des Retentionsraumausgleiches erarbeitet.⁴ Die wasserrechtliche Genehmigung, beantragt am 15.03.2021 und letztmalig ergänzt am 12.08.2022, wurde am 17.11.2022 erteilt (Geschäftszeichen: RPGI-41.2-79h 0200/6 -2020/1). Die Plangenehmigung hat folgenden Wortlaut:

1. Der Plan zum Bau einer Hochwasserschutzanlage mit Retentionsraumausgleich in Haiger, Gemarkung Haiger, Flur 31, Flurstücke 76/1, 2/1 und 3/1 sowie Flur 19, Flurstück 68/1 wird genehmigt.
2. Diese Plangenehmigung ersetzt bzw. beinhaltet folgende andere behördliche Entscheidungen:
 - a) Die Genehmigung zum Bau einer Hochwasserschutzanlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Dill gemäß § 78a Abs. 2 WHG wird erteilt.
 - b) Die naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung nach § 17 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Das Benehmen ist hergestellt.
3. Enteignungsrechtliche Vorwirkung (§ 71 WHG): Diese Plangenehmigung besitzt kraft Gesetzes enteignungsrechtliche Vorwirkung, § 71 Abs. 2 WHG. Damit ist zur Durchführung des Plans die Enteignung zulässig.⁵
4. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für dieses Verfahren ist nicht erforderlich.
5. Das Vorhaben ist baugenehmigungsfrei gemäß § 63 der Hessischen Bauordnung (HBO) i.V.m. Nr. 7.2 der Anlage zu § 63 HBO.

Damit kann das Aufstellungsverfahren abgeschlossen werden. Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

⁴ IB Zick-Hessler: Genehmigungsverfahren Retentionsraum und Grundstücksentwässerung der Firma Jackel GmbH, hier: Retentionsraumberechnung und Retentionsraumausgleich, Wettenberg, 02/2021

⁵ Anmerkung zu 3.: Enteignungen sind nicht notwendig, da sich die betroffenen Flurstücke im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. der Stadt Haiger befinden

Die Plangenehmigung erfolgte unter umfangreichen Nebenbestimmungen, die im Folgenden auszugsweise im Wortlaut wiedergegeben werden:

A.1 Gewässerökologie

A.1.1 Die Verwallung sowie die Retentionsmulde sind plangemäß außerhalb des 10 Meter Gewässerrandstreifens der Dill auszuführen.

A.1.2 Eine Verunreinigung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Gewässergüte während der Bauausführung ist durch geeignete Vorkehrungen auszuschließen. Etwaige Schäden und Folgekosten gehen zu Lasten der Genehmigungsinhaberin.

A.1.3 Baustoff- und Materiallager, Zwischenlager für Aushub- und Abbruchmaterial sowie Stellflächen für Baumaschinen und Fahrzeuge sind außerhalb des Uferbereiches (bis 10 m landseits der B-schungsoberkanten) anzuordnen. Im Bereich des Gewässers ist eine Baustelleneinrichtung sowie das Lagern und Umfüllen von Kraftstoffen, Ölen, Schmierstoffen und sonstigen wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig, ebenso die Wartung, Reinigung von Maschinen und Fahrzeugen. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht offen und ungesichert gelagert werden. Alle Baugeräte sind nach Beendigung der täglichen Arbeitszeit aus den gewässernahen Zonen zu entfernen. Es ist darauf zu achten, dass die Baumaschinen keine Öl- und Treibstoffverluste aufweisen.

A.1.4 Die auf der Baustelle eingesetzten Geräte müssen mit biologisch abbaubaren Hydraulik- und Schmierstoffen betrieben werden, die nicht wassergefährdend sind. Der Einsatz von Stoffen mit der Wassergefährdungsklasse 1 - 3 ist nicht zulässig.

A.1.5 Bei Unfällen und sonstigen Beeinträchtigungen des Gewässers, des Grundwassers oder des Bodens im Zuge der Bauarbeiten sind Sofortmaßnahmen zu ergreifen und die Genehmigungsbehörde in Kenntnis zu setzen.

A.1.6 Bei Betonarbeiten ist darauf zu achten, dass keine Betonrückstände oder Wasser mit pH-Werten über 8,5 in das Gewässer gelangen.

A.1.7 Vorhandene standortgerechte Ufervegetation ist grundsätzlich zu schützen und zu erhalten.

A.1.8 Sämtliche durch die Bauarbeiten in Mitleidenschaft gezogenen Gewässerteile (Vorländer, Randstreifen, Unterhaltungswege) sind nach Abschluss der Bauarbeiten ordnungsgemäß wiederherzustellen.

A.1.9 Neben den in den Planunterlagen dargestellten Maßnahmen sind im Gewässerbett und im Uferbereich keine weiteren Geländeänderungen, oberirdische Anlagen und Bauwerke oder Anpflanzungen zulässig.

A.1.10 Bei Hochwassergefahr während der Bauarbeiten sind Sicherheitsmaßnahmen gegen das Aufschwimmen und Abtreiben von Gegenständen und Stoffen zu ergreifen oder diese aus dem gewässernahen Bereich zu entfernen.

A.1.11 Von Seiten der Stadtwerke Haiger wird um Berücksichtigung gebeten, dass durch die Maßnahme betreffende Gelände in unmittelbarer Nähe zum Beginn des Wasserschutzgebietes (Zone III) der Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen „In der Au“ Sechshelden liegt. Es ist daher sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Wasserschutzgebiet gelangen.

A.3 Niederschlags- und Abwassereinleitungen

A.3.1 Mit Datum vom 16.06.2021 hat der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises eine neue Einleiterlaubnis (Aktenzeichen 2017-WEE-11-007) für die geänderte Einleitesituation der Antragstellerin erteilt. (...)

B. Naturschutz

B.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

B.1.1 Das Vorhaben ist entsprechend der eingereichten und geprüften Unterlagen auszuführen.

• *Landschaftspflegerischer Begleitplan – Retentionsraum / Grundstücksentwässerung Firma CONTAINER-DIENST Jackel GmbH (LBP mit integrierter FFH-Prognose und UVP-Vorprüfung) erstellt vom Planungsbüro Fischer (Stand 24.06.2022 übersandt per E-Mail am 07.07.2022 und UVP Korrektur vom 09.08.2022 ebenso übersandt per E-Mail) sowie dessen Anhänge (hier im Speziellen die Bestands- und Maßnahmenkarte),*

• *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Retentionsraum und Grundstücksentwässerung der Firma Jackel GmbH“ (Stadt Haiger, Stadtteil Sechshelden) erstellt vom Gutachterbüro Plan Ö (Stand 06.2022 übersandt per E-Mail am 07.07.2022) sowie dessen Anhänge werden Bestandteil der Plangenehmigung. Die darin enthaltenen Vermeidungs-, und Kompensationsmaßnahmen sind dementsprechend durchzuführen. Sofern letztere von den Nebenbestimmungen dieses Bescheides abweichen, sind hinsichtlich der Durchführung die Nebenbestimmungen dieses Bescheides anzuwenden.*

B.1.2 Die Eingriffsbereiche sind vor Beginn der Baumaßnahmen und dauerhaft bis zum Ende der Bauphase durch Holzpflocke zu markieren. Auf geraden Strecken hat alle 10 Meter, in Kurvenbereichen alle 5 Meter ein Holzpflock zu stehen. Hiervon abweichende Markierungen sind mit der oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen, Abt. V, Dez. 53.1, Landgraf-Philipp-Platz 1-7, 35390 Gießen vor Errichtung abzustimmen.

B.1.3 Es ist eine Umweltbaubegleitung zur Sicherstellung der frist- und sachgerechten Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einzusetzen. Eine weitere Aufgabe der Umweltbaubegleitung besteht darin, die Bauphase ökologisch zu begleiten und bei unvorhersehbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft diese zu dokumentieren und den Vorhabenträger sowie die obere Naturschutzbehörde unverzüglich, spätestens am Folgetag (werktags), zunächst mündlich und nach Absprache schriftlich darüber zu informieren. Die hierfür vorgesehene Person mit einem abgeschlossenen Studium der Fachrichtungen Landespflege, Forstwissenschaften, Umweltsicherung, Umweltingenieurwesen oder vergleichbarer Fachrichtungen sowie einer einschlägigen Fortbildung zur Umweltbaubegleitung ist der oberen Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. V, Dez. 53.1, Landgraf-Philipp-Platz 1-7, 35390 Gießen vor Baubeginn zu benennen.

Die Feststellung von Mängeln oder Abweichungen von der Planung sind der oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen, Abt. V, Dez. 53.1, Landgraf-Philipp-Platz 1-7, 35390 Gießen unverzüglich, spätestens am Folgetag (werktags), zunächst mündlich und nach Absprache schriftlich anzuzeigen.

B.1.4 Soweit dieser Bescheid gestattet, Bäume, Büsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen, hat dies im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. bzw. (in Schaltjahren) 29.02. zu erfolgen.

B.1.5 Der Baubeginn und die Fertigstellung sind der oberen Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. V, Dez. 53.1, Landgraf-Philipp-Platz 1-7, 35390 Gießen jeweils innerhalb einer Frist von 3 Tagen schriftlich anzuzeigen. Eine Mitteilung per E-Mail ist dabei ausreichend.

B.1.6 Die DIN 18920 zum Schutz von Gehölzen und Vegetationsbeständen ist bei den gesamten Baumaßnahmen, also vom Beginn der Rodung bis zur Fertigstellung, zu beachten. Die Nutzung von Flatterband oder ähnlichen Barrieren aus Plastik ist zu unterlassen.

B.1.7 Arbeiten in der Dunkelheit sind insbesondere zum Schutz vor Störungen angrenzender Fledermaushabitate durch Lichtimmissionen zu vermeiden. Erfolgt eine Baustellenausleuchtung, ist ein Beleuchtungskonzept vorzusehen, bei dem Lichtimmissionen und die Anlockwirkung für Insekten reduziert werden. Der

Einsatz von Leuchtbällons ist nicht gestattet. Die Lichtquellen sind möglichst bodennah und ausschließlich auf das Baufeld gerichtet aufzustellen.

B.1.8 Im Falle der Zwischenlagerung von Erdaushub direkt vor Ort, hat die Lagerung des Erdaushubs nur auf den im Rahmen dieses Bescheides genehmigten Lager-/ Eingriffsflächen zu erfolgen, d. h. nur dort darf Erdaushub zwischengelagert bzw. zur Abholung bereitgestellt werden. Gleiches gilt für Wurzelteller, organisches Hack- und/oder Fräßgut, Baustoffe, Baumaschinen, Werkzeuge, Treib- und Betriebsstoffe sowie Transport- und Verpackungsmittel und ähnliche Materialien.

B.1.9 Sofern bei den Bauarbeiten Überschussmassen anfallen, die nicht vor Ort im unmittelbaren Nahbereich verwertet, d.h. wieder eingebaut werden können, sind diese vollständig zu entfernen und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.

B.1.10 Bei der Einsaat von Flächen darf nur geeignetes, zertifiziertes gebietseigenes Saatgut verwendet werden. Gebietsheimisches Saatgut sowie gebietsheimisches Pflanzmaterial sind gemäß § 40 Abs. 1 Satz 3 Nr. 4 BNatSchG zu verwenden. Die Empfehlungen des Herstellers zum Vorgehen bei der Einsaat und in der ersten Zeit nach Einsaat sind zu berücksichtigen. Geeignete Nachweise zum verwendeten Saatgut sind der oberen Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. V, Dez. 53.1, Landgraf-Philipp-Platz 1-7, 35390 Gießen vorzulegen. Bei allen Pflanzmaßnahmen sollen Gehölze regionaler Herkunft (gebietseigene Gehölze) verwendet werden. Zur Kontrolle der Einsaat sollten in der folgenden Vegetationsperiode mindestens zwei Termine vorgenommen werden.

B.1.11 Bei den Erdarbeiten und der Baufeldvorbereitung sowie bei jeglichen Arbeiten abseits der befestigten Bauflächen im Eingriffsbereich, sind bodenschonende Laufwerke wie Raupenlaufwerke oder Niederdruckreifen zu verwenden. Für die Verwendung hiervon abweichender Laufwerke ist vor dem Einsatz der Maschinen die Zustimmung der oberen Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. V, Dez. 53.1 Forsten und Naturschutz I, Landgraf-Philipp-Platz 1-7, 35390 Gießen einzuholen. Hat die obere Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Gießen der Verwendung nicht bodenschonender Laufwerke zugestimmt oder sollen Materialien auf nicht befestigten Flächen gelagert werden, so sind vor der Benutzung auf diesen Flächen lastverteilende Schutzmaßnahmen z.B. Bauplatten aufzubringen.

B.1.12 Es wird ein Biotopwertgewinn von 32.523 Biotopwertpunkten für die Eingriffe in den Naturhaushalt festgestellt.

B.1.13 Die Vegetationsfläche ist jährlich während der Vegetationsperiode auf Vorkommen invasiver und potenziell invasiver Pflanzenarten hin zu kontrollieren. Maßgeblich sind die Arten der Schwarzen Liste, der Grauen Liste-Handlungsliste des Bundesamtes für Naturschutz sowie der sog. Unionsliste invasiver Arten von EU-weiter Bedeutung zur VO (EU) Nr. 1143/2014, zuletzt aktualisiert mit der Durchführungsverordnung (EU) 2019/1262 vom 25. Juli 2019, Amtsblatt der EU L 199/1 vom 26.07.2019. Auftretende Pflanzen sind fachgerecht zu beseitigen und zu entsorgen. Dazu wird eine Abstimmung der Maßnahmen mit der oberen Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. V, Dez. 53.1, Landgraf-Philipp-Platz 1-7, 35390 Gießen empfohlen. Bis zum Ende jeden Jahres ist der oberen Naturschutzbehörde ein Bericht über den Stand der Vorkommen und ggf. die Bekämpfung invasiver Arten innerhalb der Wiedernutzbarmachungsfläche vorzulegen. Die jährliche Kontrolle ist so lange durchzuführen, bis sich im Gebiet ein stabiler Vegetationsbestand ohne schädigende gebietsfremde invasive Pflanzen (Neophyten) entwickelt und die obere Naturschutzbehörde der Einstellung der Kontrollmaßnahmen zugestimmt hat.

B.1.14 Zum Schutz des an das Projektgebiet angrenzende nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 1086 „Dill westlich Haiger“ soll eine Filterung des Abwassers entsprechend den Vorgaben des LBP (S. 41) aus dem Retentionsraum erfolgen bevor es in die Dill, und somit auch in das Gebiet des Biotops, eingeleitet wird. (...)

C. Weitere Nebenbestimmungen

C.2 Bodenschutz und Altlasten

C.2.1 (...)

C.2.2 Die Bauausführung ist durch eine bodenkundliche Bauüberwachung (Bodengutachter) begleiten zu lassen.

C.2.3 Die zu versiegelnden Flächen sind auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen. Schädliche Bodenveränderungen insbesondere die Verdichtung durch Baustellenfahrzeuge, sind zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder aufzulockern.

C.2.4 Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Baustellenbereich die belebte Bodenschicht (Oberboden / Mutterboden) abzutragen, gesichert zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder aufzutragen. Eine Vermischung mit Unterboden ist zu vermeiden.

C.2.5 Das bei Herstellung des Retentionsraumausgleichs anfallende Bodenmaterial ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten, überschüssiges Bodenmaterial ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer geeigneten Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen, Sofern überschüssiges Bodenmaterial von dem Baugrundstück abgefahren werden soll, sind über den Verbleib des Bodenmaterials Nachweise zu führen.

C.2.6 Bodenaushub ist in Bodenmieten zwischenzulagern (Bodenmieten max. 2 m hoch), Während der Lagerung muss der Boden im kulturfähigen Zustand gehalten werden. Er darf nicht verdichtet werden (keinerlei Befahrung, keine Lagerung von Baumaterialien) / nicht vernässt werden (Abdeckung, Begrünung) und muss durchlüftet bleiben.

C.2.7 Zur Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen durch die Befahrung von unbefestigten Flächen sind geeignete Befestigungsmaßnahmen, wie z.B. Baggermatten, Gesteinsschüttungen oder Lastverteilungsplatten, zu ergreifen. Das Befahren von sonstigen unbefestigten Flächen mit Baugeräten und Baustellenfahrzeugen ist zu unterlassen. (...)

In dieser Begründung nicht wiedergegeben sind die Nebenbestimmungen Kommunales Abwasser (A.2) Forst (B.2), Fischerei (B.3), Denkmalschutz (C.1), Abfall (C.3) Deutsche Bahn (DB) AG (C.4)

10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan weist den Gewässerrandstreifen der Dill und die landseits hieran angrenzenden Flächen bis an das Gewerbegebiet bzw. den Hochwasserschutzdamm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Planziel ist die Entwicklung von Extensivgrünland. Hierin eingebettet liegt die Retentionsmulde. Ein Widerspruch zwischen den beiden Widmungen besteht nicht, da die Retentionsmulde bis auf das Ein- und Ablaufbauwerk naturnah ausgebildet werden soll und nach der Herstellung auch extensiv bewirtschaftet werden kann.

11 Umweltprüfung und Umweltbericht

Der Umweltbericht und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind Bestandteil dieser Begründung. Auf die Anlagen 3 und 4 wird verwiesen.

12 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Pfeffergrund“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Ausführung und Gestaltung von Einfriedungen und die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

Einfriedungen

Das Gewerbegebiet muss aus Sicherheitsgründen eingefriedet werden dürfen. Zugelassen werden offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über der Geländeoberfläche. Um Kleinsägern usw. den Durchgang zu ermöglichen, ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen nicht eingezäunt werden, da eine Einfriedung hier den Belangen des Hochwasserabflusses entgegenstehen könnte.

Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der HBO wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, d.h. der baulich nicht genutzten Flächen, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch je 1 m². Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

13 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist Bestand. Aus dem Leitungsnetz können lt. Stellungnahme der Stadtwerke Haiger vom 01.04.2021 800 l/min zur Verfügung gestellt werden. Der Fehlbedarf kann im Brandfall unmittelbar aus der Dill entnommen werden.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt im Trennsystem. Das Abwasser aus den Gebäuden und vom Betriebshof wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt. Das Dachflächenwasser wird in die Dill eingeleitet.

Bodenversiegelung

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet und dem Unternehmensgegenstand wird keine wasser-durchlässige Flächenbefestigung festgesetzt.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Dill, einem Gewässer II. Ordnung. Eine Beeinträchtigung des Gewässers ist durch den Vollzug des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan dient gerade auch dem Gewässerschutz.

Bei dem Flurstück Gemarkung Haiger, Flur 31 Nr. 76/1 handelt es sich um keinen Graben. Vielmehr liegt hier der ehemalige Hauptsammler von Haiger zur Kläranlage Dillenburg. Der Sammler ist stillgelegt. Von daher kann die Fläche in das Gewerbegebiet einbezogen werden.

Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt mit Ausnahme des Anschlusses an die Willi-Thielmann-Straße im Überschwemmungsgebiet der Dill. Der Bebauungsplan weist aber keine neues Baugebiet aus, § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), nach dem die Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten untersagt ist, findet damit keine Anwendung.

Der Retentionsraumverlust wurde berechnet, der Retentionsraumausgleich vorbereitet. Auf die Ausführungen in Anlage 2 wird verwiesen.

14 Altablagerungen und Altlasten

Aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altanlagerungen und Altlasten bekannt. Bevor das damalige Busunternehmen die Fläche 1974 befestigt war, diente sie der Landwirtschaft. Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind dem Lahn-dill-Kreis, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz zu melden und umgehend zu sanieren.

15 Kampfmittel

Nach Recherchen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen befindet sich der räumliche Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist bei bodeneingreifenden Maßnahmen eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich.

Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

16 Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Lahn-Dill-Kreis, Abt. Umwelt, Natur und Wasser weist in seiner Stellungnahme vom 14.04.2021 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes darauf hin,

dass der im Planungsbereich anstehende Mutterboden durch geeignete Maßnahmen (rechtzeitiger Abtrag, geschützte separate Lagerung u.ä.) umfassend zu schützen ist, bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens aber im Baugebiet selbst zu verwerten ist und übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens infolge von Baumaßnahmen zu vermeiden sind.

17 Bahnanlagen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke 2651 Gießen-Haiger müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Näheres ergibt sich aus der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 07.05.2021 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass

- die DB Kommunikationstechnik GmbH unverzüglich zu informieren ist, sollten bei den Bauarbeiten bisher nicht bekannte TK-Kabel oder TK-Anlagen gefunden werden und
- das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten verboten ist.

Die Stellungnahme befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

18 Sonstige Infrastruktur

Der Bebauungsplan „Pfeffergrund“ wird von einer 110-kV-Freileitung überspannt. Die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Die Lage und Breite des Leitungsschutzbereiches wird in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

19 Bergbau

Auch wenn die benachbarte Straße „Dillstollen“ heißt, gibt es keine Hinweise auf bergbauliche Tätigkeit im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der 1883 zur Ableitung der Grubenwässer der Grube Hachelbach gehauene Dillstollen liegt auf der Südseite der Dill.

20 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

21 Kosten

Der Stadt Haiger entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Haiger und Wettenberg, den 21.11.2022/04.04.2024

Anlagenverzeichnis

1. Schalltechnisches Büro A. Pfeifer: Immissionsprognose Nr. 1637/IIb, Ehringshausen, 27.02.2019
2. IB Zick-Hessler: Genehmigungsverfahren Retentionsraum und Grundstücksentwässerung der Firma Jackel GmbH, hier: Retentionsraumberechnung und Retentionsraumausgleich, Wettenberg, 02/2021
3. Planungsbüro Fischer: Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Wettenberg, 11/2022
4. Plan Ö: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Retentionsraum und Grundstücksentwässerung“ der Firma Jackel GmbH, Biebertal, 08/2021.
5. Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB-Immobilien, vom 07.05.2021 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
6. Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 01.04.2021