

Gemeinde Lahnau, Ortsteil Dorlar

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10
„Sport- und Festplatz Dorlar“
2. Änderung im Bereich „Betriebshof / Wertstoffhof“

Planstand: 04/2020

Bearbeiter:

M. Wolf Stadtplaner (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer

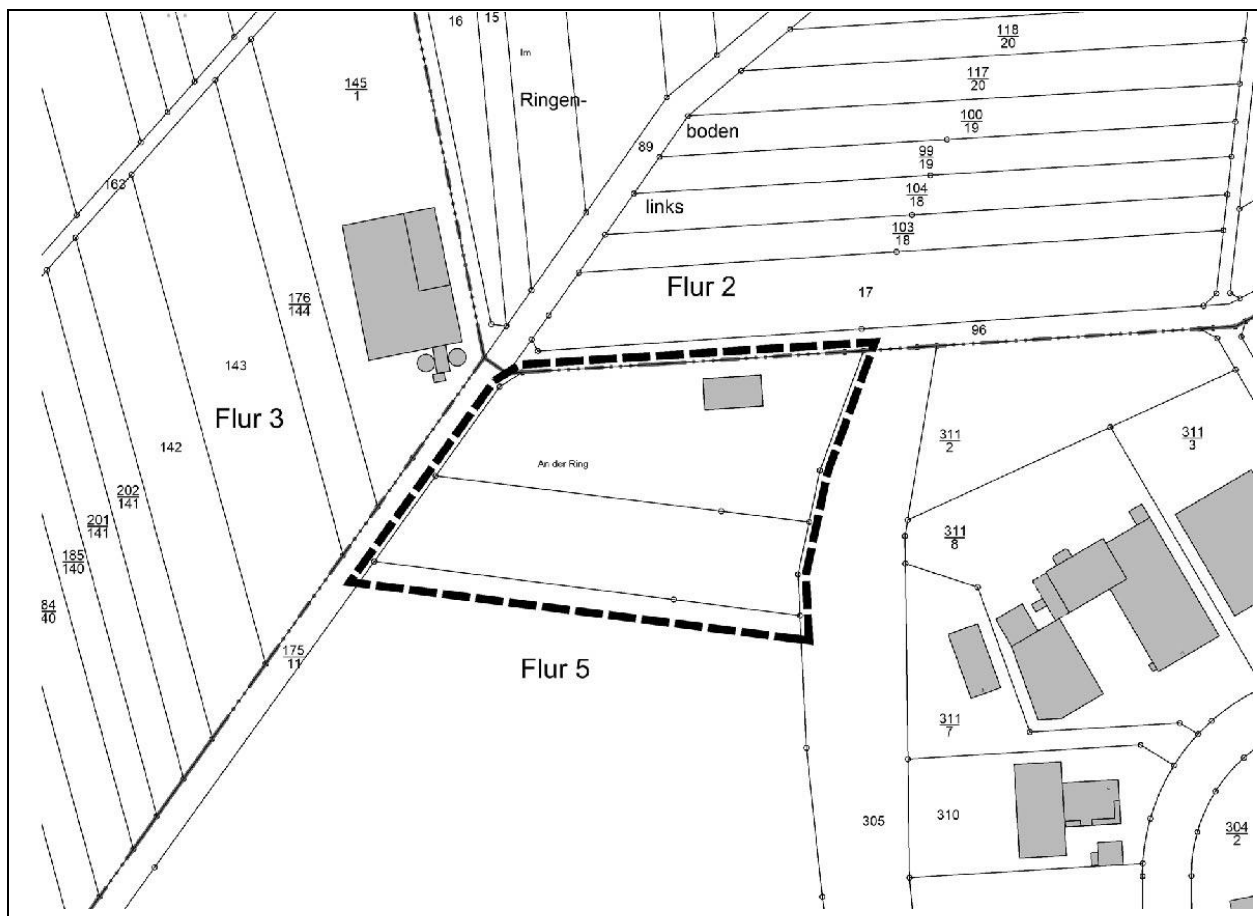
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg

Tel. 0641/98441-199, email: fischer@fischer-plan.de / www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Verfahrensstand.....	4
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	4
1.4	Änderungen zum Entwurf.....	5
1.5	Übergeordnete Planungen	6
1.6	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	8
3	Inhalt und Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO).....	10
3.3	Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	12
4	Landschaftspflege und Naturschutz	12
4.1	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB	14
4.2	Artenschutz und Schutzgebiete	14
5	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	14
5.1	Straßen und Verkehrsflächen	14
5.2	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	15
5.3	Brandschutz	15
6	Immissionsschutz	16
7	Denkmalschutz	16
8	Bodenordnung	17
9	Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten	17
10	Flächenbilanz	18
11	Kosten	18

Abb.1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich



Karte ohne Maßstab, genordet

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnav hat in ihrer Sitzung am 14.02.2019 die 2. Änderung im Bereich „Betriebshof / Wertstoffhof“ des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ beschlossen. Das vorliegende Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Dorlar und dient der Vergrößerung des im Geltungsbereich befindlichen Betriebs- und Wertstoffhofes der Gemeinde Lahnav. Die Erweiterung erfolgt in Richtung Süden. Diese Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnav als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt.

Planziel der 2. Änderung im Bereich „Betriebshof / Wertstoffhof“ ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Erweiterung des Betriebs- und Wertstoffhofes der Gemeinde Lahnav in Richtung Süden. Zur Ausweisung gelangt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof im Sinne des § 11 BauNVO sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Funkmast im nordöstlichen Planbereich. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	14.02.2019 Bekanntmachung 29.05.2019*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	03.06.2019 – 05.07.2019 Bekanntmachung: 29.05.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 28.05.2019 Frist 05.07.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	24.04.2020 - 05.06.2020 Bekanntmachung: 16.04.2020*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben 20.04.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	

*Die Bekanntmachungen erfolgen in den *Lahnauer Nachrichten*.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Flächennutzungsplanänderung und Umweltprüfung geändert und durchgeführt. In Ergänzung der o.g. Ausführungen weist die Gemeinde Lahnau in der Bekanntmachung zur Offenlage aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und auf geänderte und ergänzte Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen hin.

In Ausführung des § 3 Abs.2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) liegen die Planunterlagen des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung aus, allerdings wurde die Auslegungsfrist angemessen um 2 Wochen verlängert. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen und Hinweise zur Planung während der durch die Corona-Pandemie verursachten geänderten Dienststunden vorgebracht werden, wobei im öffentlichen Interesse auf die Notwendigkeit der vorherigen telefonischen Vereinbarung hingewiesen wurde. Die Abgabe der Anregungen und Hinweise kann weiterhin z.B. schriftlich, zu Protokoll (auch telefonisch) oder per Email abgegeben werden. Während der geänderten Dienststunden und bei geschlossener Eingangstür der Verwaltung kann durch „Klingeln“ oder auf „telefonischen Zuruf“ die Tür geöffnet werden. Die Planunterlagen liegen in einem separaten Raum aus und können eingesehen werden.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ – 2. Änderung im Bereich „Betriebshof / Wertstoffhof“ befindet sich nördlichen Rand des Ortsteils Dorlar und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Landwirtschaftliche Flächen

Osten: gewerbliche Nutzungen

Süden: Acker/Grünland

Westen: Landwirtschaftliche Flächen

Größe: 6.128 m²

Lage: Nördlich des Ortsteils Dorlar

Flurstück/Flur: Flurstücke 1, 2 und 14/6, jeweils Flur 5, Gemarkung Dorlar

Exposition: Süd, Plangebiet fällt insgesamt in Richtung Süden ab.

Nutzung: Wertstoffhof sowie im südlichen Bereich: Acker/Grünland (intensiv)

Ausweisung: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof § 11 Abs.2 BauGB

Abb.2: Luftbild des Plangebietes, rot gekennzeichnet



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

genordet, ohne Maßstab

1.4 Änderungen zum Entwurf

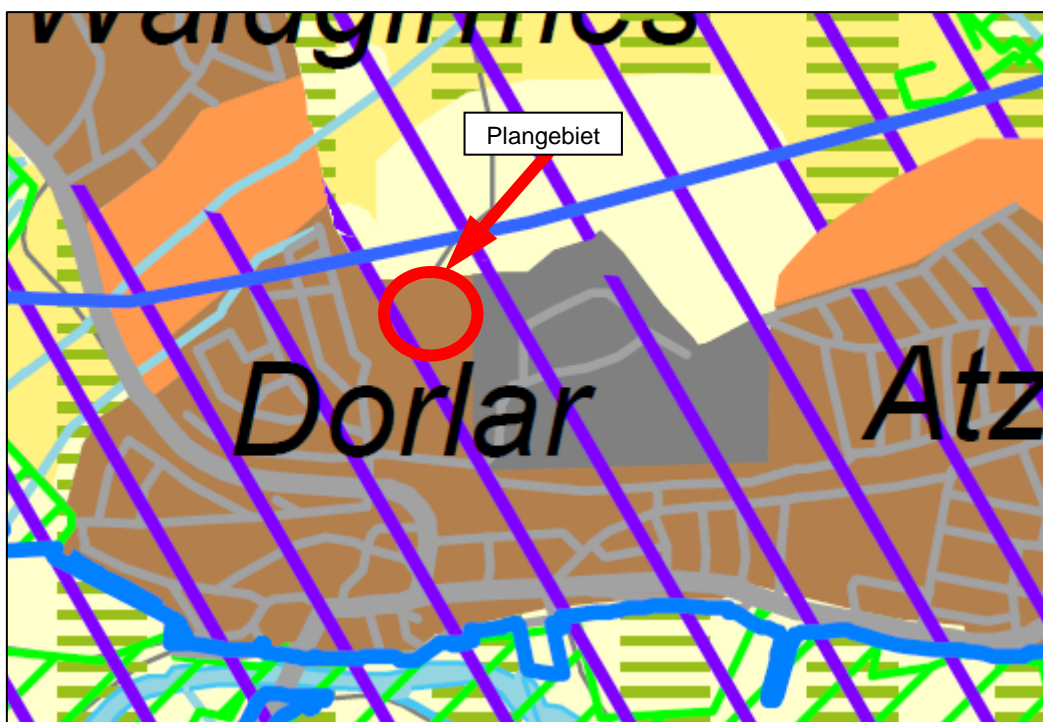
Zum zweiten Verfahrensschritt (Entwurf) sind folgende wesentlichen Änderungen mit aufgenommen worden:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um 4m nach Süden zur Ausweisung einer Ausgleichsfläche für eine Gehölzpflanzung/-eingrünung).
2. Sicherung der bestehenden Gehölzstruktur zwischen den Parzelle 1 und 2.
3. Aufnahme von Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen.

1.5 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Planung* (5.2-3) dar. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen stehen der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Abb.3: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes



Quelle: Regierungspräsidium Gießen, Regionalplan Mittelhessen 2010

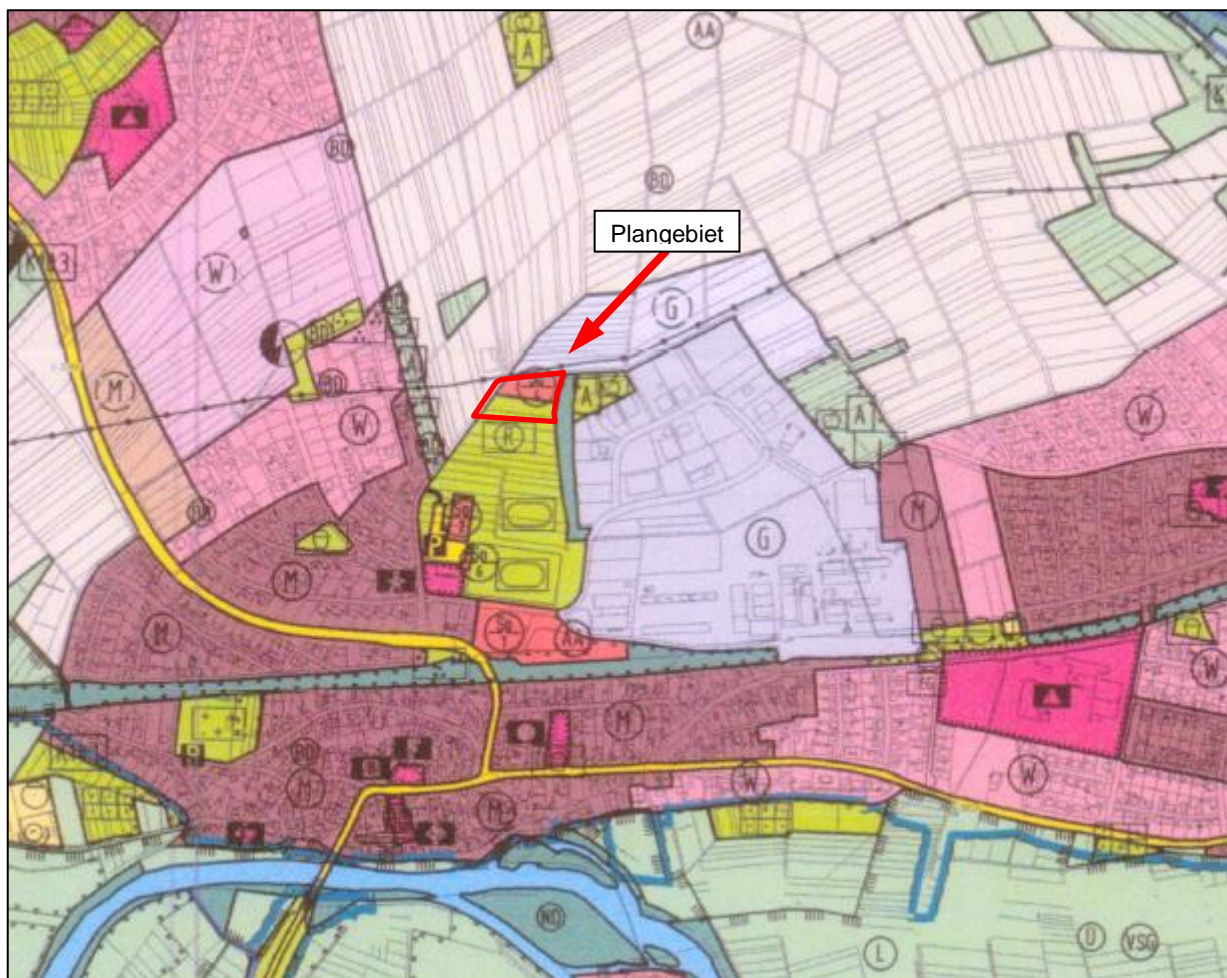
genordet, ohne Maßstab

1.5.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnau von 2008 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage dar. Aus diesem Grund bedarf es der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.

Ziel der FNP-Änderung ist die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnau



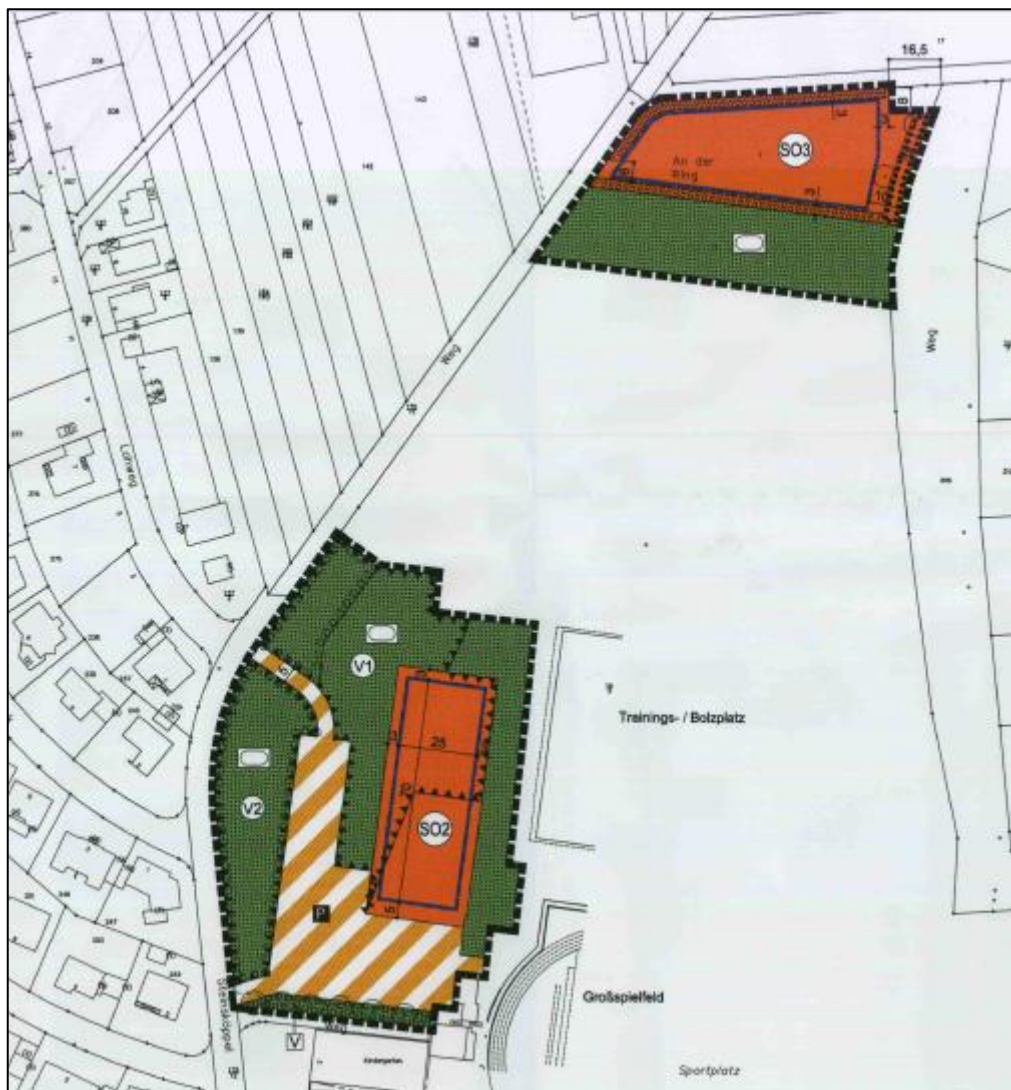
Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnau 2008

genordet, ohne Maßstab

1.6 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ sowie dessen 1. Änderung und Ergänzung bringt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage zur Ausweisung. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sport- und Festplatz Dorlar“ im Bereich des Betriebshof / Wertstoffhof wird der südliche Planbereich ebenfalls in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof umgewandelt.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr.10 „Sport- und Festplatz Dorlar“- 1. Änderung und Ergänzung (2003)



2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

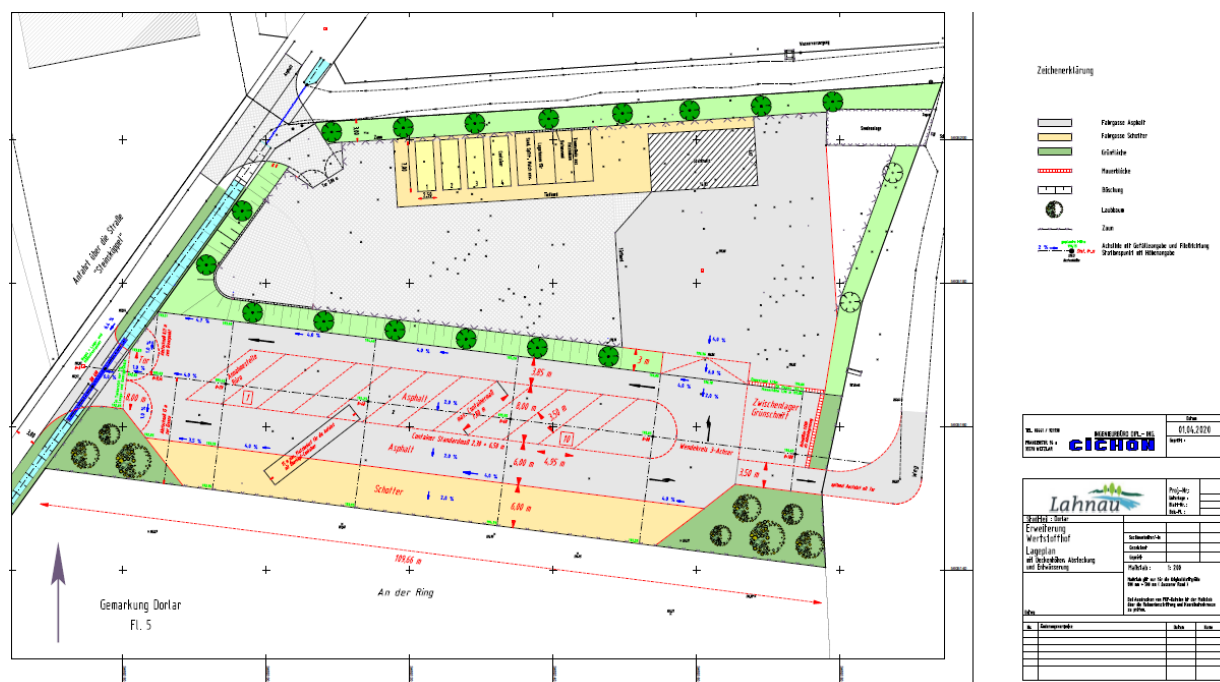
Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Für die Erweiterung des Wertstoffhofes der Gemeinde Lahnuau in südliche Richtung ist die Bebauungsplanänderung (2. Änderung im Bereich „Betriebshof / Wertstoffhof“) erforderlich. Die vorgesehene Planung der Erweiterung des Wertstoffhofes geht aus dem Lageplan (Abb.6) hervor. Flächenalternativen für die Erweiterung bestehen zum jetzigen Planungszeitpunkt, zumal die südlichen Flächen bereits über einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst sind.

Abb. 6: Lageplan Erweiterung Wertstoffhof (Konzept unverbindlich)



Quelle: Ingenieurbüro Cichon, 01.04.2020

Die nordwestlich bestehende Anbindung des Wertstoffhofes bleibt erhalten und wird durch eine zweite Zufahrt im Südwesten ergänzt. Nach Osten hin kann bei Bedarf noch eine weitere Zu- und Abfahrt eingerichtet werden, die aber nur optional bei einer möglichen Erweiterung des angrenzenden Gewerbegebietes genutzt werden soll. Art und Maß der baulichen Nutzung sind in Anlehnung an die bestehende Nutzung des Wertstoffhofes festgesetzt und städtebaulich aufeinander abgestimmt. Die Höhenfestsetzung wird im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung und behutsamen geringfügigen Erhöhung der Gebäudehöhe auf ein Maß von einer maximalen Firsthöhe von 8 m angepasst. Dadurch das das Gebiet und die Nutzung voraussichtlich auf zwei topographischen Ebenen vorgesehen wird, können die bestehenden und geplanten Böschungsbereiche mit einer hangparallelen Durch- und Begrünung vorgesehen werden, so dass die baulichen Anlagen eine landschaftsgerechte Eingrünung erfahren. Im gesamten Plangebiet kommt weiterhin ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof im Sinne § 11 BauNVO zur Ausweisung.

Die Belange von Natur und Landschaft sind gemäß §§ 1a und 2a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln. Hierzu erfolgt zum Entwurf hin die Ausweisung von Eingrünungsflächen und Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Lage des Plangebietes

am bestehenden Ortsrand und zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen erfordert eine entsprechende Eingrünung.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, die die bisherigen Festsetzungen ersetzen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Nutzung, um somit das charakteristische Gesamtbild des Baugebiets zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

Zur Ausweisung gelangt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof (SO_{WH}) im Sinne des § 11 Abs.2 BauNVO. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig sind:

- Wertstoffhof mit mobilen Containern und deren Abstellplätze
- Eingangsgebäude mit Büroraum für Aufsichtspersonal
- Lagerhallen für Außenlager des gemeindlichen Betriebshofes
- Nebenanlagen und Stellplätze

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, 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.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. Die künftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird zudem durch die Festsetzung der maximal zulässigen First-

höhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das gesamte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest, sodass in Kombination mit der Ausweisung von Baugrenzen eine umgebungsverträgliche Bebauung erzielt werden kann.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird im gesamten Sondergebiet auf ein Maß von **GFZ = 0,6** festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse (I), um eine verträgliche Höhenentwicklung von Gebäuden in diesem Gebiet zu bewirken.

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I** fest. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der Nähe zu den landwirtschaftlichen Flächen wird eine angemessene Höhenentwicklung erreicht.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Allgemeinen Wohngebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Ortsrandlage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist abschließend die festgesetzte Firsthöhe/Oberkante Gebäude entscheidend.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe erfolgt für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof auf ein Maß von **FH_{max.} = 8,0 m** über dem natürlichen Gelände. Folglich wird die Höhenentwicklung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan geringfügig von 6 m auf 8 m erhöht.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass dem Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird.

3.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Festsetzung (1.3) bestimmt die **wasserdurchlässige Befestigung** bestimmter Grundstücksteile, wie Fußwege, Stellplätze, Hof- und Lagerflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteinen, etc.). Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden. Ansonsten dient diese Festsetzung zur Eingriffsminimierung in den Boden- und Grundwasserhaushalt.

Bei den festgesetzten Flächen (1.3.1) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Zeichenerklärung der Plankarte gilt: Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubsträuchern und Bäumen. Je 4m² ist ein Strauch und im Abstand von 15 m ein Baum zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen. Empfehlungen siehe Artenliste 1.3.3. Die Festsetzung dient dem Klima- und Artenschutz, der Eingriffsminimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild und der Reduzierung des Eingriffs in den Boden- und Naturhaushalt.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen (1.3.2). Auch diese Festsetzung dient dem Klima- und Artenschutz, der Eingriffsminimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Reduzierung des Eingriffs in den Boden- und Naturhaushalt.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu gewährleisten.

kungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung wird zum nächsten Verfahrensschritt Entwurf mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung (§ 2a BauGB).

4.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Zum Entwurf wurden die südlichen Grundstücksflächen als Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt: Entwicklungsziel; Gehölzanpflanzung / Eingrünung

Maßnahmen: Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubsträuchern und Bäumen. Je 4m² ist ein Strauch und im Abstand von 15 m ein Baum zu pflanzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

Auf eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da es sich im vorliegenden Plan nur um einen Eingriff im Sondergebiet handelt und die Zuordnung somit automatisch gegeben ist. Die Flächen für den Eingriff und für den Ausgleich sind im Besitz der Gemeinde, die auch als alleiniger Eingriffsverursacher somit automatisch für den Ausgleich in Betracht kommt.

4.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Gemeinde Lahnau und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes auch Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor. Aufgrund der Gehölzstrukturen und umliegenden lw. Nutzflächen können jedoch geschützte Arten betroffen sein, so dass faunistische Untersuchungen durchgeführt wurden, siehe auch Umweltbericht.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht verwiesen, dieser wird zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) mit öffentlich ausgelegt.

5 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

5.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes kann künftig weiterhin über die bestehende Erschließungsstraße *Steinsköppel* erfolgen. Eine Änderung der bestehenden Erschließungssituation ist nicht erforderlich. Die angrenzend zum Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Wege werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

5.2 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand noch nicht im Bereich des Plangebiets. Die bestehenden Leitungen werden zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) nachrichtlich übernommen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

EnergieNetz Mitte GmbH

Im Planbereich befindet sich ein 1 kV Stromanschluss (Hausanschluss), der gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Plan-karte textlich aufgeführt ist. Es handelt sich hier um ein 1-kV Stromanschluss (Hausanschluss) auf dem Grundstück Betriebshof / Wertstoffhof.

5.3 Brandschutz

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten Nutzung evtl. brandschutztechnischen Anforderungen, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hier keine weiteren Aussagen vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Fr. W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1“ auszuführen Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof (SO_{WH}) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mind. 1600l/Min. (entspricht 96m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 70 (1) HBO, § 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtungen nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach Din 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis 300m um das Objekt einzubeziehen (der Umkreis bezieht sich auf die befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltenden Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

6 Immissionsschutz

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.

Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof, den sehr eingeschränkten Öffnungszeiten und der Entfernung zu bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen und im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen (Gewerbegebiet und Sportplatz) kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht direkt erkennbar.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit keiner Intensivierung der Nutzung, die Emissionen verursacht, zu rechnen.

7 Denkmalschutz

Im Rahmen der Beplanung der Fläche und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie den bisher vorliegenden Hinweisen sind keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Jedoch liegen Hinweise auf Bodendenkmäler vor, siehe Hinweise unten.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss LDK, Untere Denkmalschutzbehörde

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befindet sich ein augusteisches Römerlager. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S. § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gem. § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Die durchgeführte Voruntersuchung konnte nachweisen, dass es sich bei einigen der im geophysikalischen Messbild sichtbaren Anomalien um Bodendenkmäler handelt. In den nicht untersuchten Bereichen befinden sich weitere potenzielle Bodendenkmäler. Insbesondere vor dem Hintergrund der direkten Nähe zu augusteischen Römerlager Dorlar ist deshalb damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S.v. § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört werden. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie sieht im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege keine weitere Voruntersuchung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o.g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

Da im Planbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung den Oberbodenabtrag begleiten. Sollten Reste vorgeschichtlicher Siedlungen oder Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler i.S.v. § 3 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher müssen im Vorfeld weiterer Bauarbeiten die festgestellten Kulturdenkmäler dokumentiert und gesichert werden (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e.V., Adenauerallee 10 in 53113 Bonn geführt. Unter <https://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list> finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen** sind.

Allgemeiner Hinweis: Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflegebehörde sowie der Gemeinde zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

8 Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB voraussichtlich nicht erforderlich.

9 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten

Der Gemeinde Lahnu liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Die angrenzende Landwirtschaft wird durch den Bebauungsplan nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

RP Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen; AVV 20.02.02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte der jeweiligen Zuordnungswerte nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Mineralischen Abfällen) einhält.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand 01.09.2018) der _Regierungspräsidien in Hessen wird verwiesen (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle).

In den eingereichten Planunterlagen wird auch die Erweiterung und Vergrößerung des bestehenden Wertstoffhofes beschrieben. In diesem Zusammenhang verweise ich schon an dieser Stelle auf die Vorgaben der Ziffer 8 (Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen) des Anhangs 1 der 4. BImSchV, die ab einer bestimmten Kapazität und/oder Durchsatzleistung eine Genehmigungspflicht nach BImSchG indiziert.

RP Gießen, Bergaufsicht

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder sind bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt worden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

10 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6.128 m²
Fläche Sonstiges Sondergebiet, Wertstoffhof	6.082 m ²
Versiegelung im SO _{WH} (GRZ=0,6)	3.649 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung (Funkmast)	46 m ²
(Fläche für Anpflanzungen und Ausgleich innerhalb des Sondergebietes)	737 m ²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Aufgrund der im Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahlen von GRZ = 0,6 ist insgesamt eine Versiegelung von rd. 3.649 m² möglich (zzgl. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO).

11 Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Lahnu voraussichtlich keine Kosten.

Entwurf

Lahnau und Wettenberg, 17.04.2020

Bearbeitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Anlagen/

Umweltbericht – Planungsbüro Fischer (April 2020)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - P LanÖ (April 2020)