

Stadt Haiger

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

(Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB)

Begründung



Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Planaufstellungsverfahren.....	4
3.1	Ziele der Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
4	Festsetzungen	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise.....	7
4.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	7
4.4	Grünflächen	7
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	7
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)	8
4.6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
4.6.2	Gestaltung von Einfriedungen	8
4.6.3	Stellplätze für Kraftfahrzeuge.....	8
4.6.4	Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen	8
5	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange.....	8
5.1	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	8
5.1.1	Gewässerschutz.....	8
5.1.2	Bodenschutz.....	8
5.1.3	Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft.....	10
5.2	Verkehr.....	11
5.3	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	11
5.4	Bodenordnung.....	12

Anlagen:

- Biotoptypenkartierung faunistisch-floristische Planungsraumanalyse und artenschutzrechtliche Einschätzung der Machbarkeit inkl. Bestandsbewertung (Plan) und Bestands- und Konfliktplan (Plan)
- Informationsbroschüren des HMKLV
- Merkblatt der Regierungspräsidien Hessen

Haiger Wetzlar, Februar 2023

Planbearbeitung:

KUBUS

KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

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

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

Ziel der Planung ist es, durch eine Arrondierung der Flächen zwischen den Ortsstraßen „Lehmkaute“ und „Zur Niedermühle“ dem vorhandenen Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung zu tragen und neuen Wohnraum zu schaffen. Im Stadtteil Oberroßbach wurde der letzte Bebauungsplan für Wohnbebauung im Jahr 1998 aufgestellt. Im Planbereich existiert nur noch eine Baulücke, diese befindet sich in privater Hand. Im direkt angrenzenden Stadtteil Niederroßbach wurde der letzte Bebauungsplan für Wohnbebauung im Jahr 1966 aufgestellt. Beim Fachdienst III.6 liegen konkrete 16 aktuelle Anfragen für den Stadtteil Oberroßbach nach Wohnbaugrundstücken vor.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



Bildquelle: google.de/maps, eigene Bearbeitung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Oberroßbach.

Nördlich wird es durch die Ortsstraße „Lehmkaute“ begrenzt. Nördlich, südlich und östlich grenzt Wohnbebauung an. Nord-Westlich befindet sich freie Feldflur. Im Südwesten befindet sich im Abstand von 150 m gewerbliche Bebauung. Im Süden grenzt der Bebauungsplan

Scheid/Niedermühle an, von dem Teile des Geltungsbereiches in die Planung mit einbezogen werden. Dabei handelt es sich um eine Grünfläche und einen Spielplatz. Das Plangebiet ist ca. 12.500 m² groß.

3 Planaufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Grünland und Verkehrsflächen. Im Norden, Osten und Süden grenzt Bebauung an. Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche von ca. 3.450 qm liegt weit unterhalb des nach § 13b BauGB anzulegenden Grenzwerts von 10.000 qm, daher kann das beschleunigte Verfahren ohne weitere Vorprüfungen angewendet werden.

Für das Verfahren gelten durch Rückverweisung aus § 13b BauGB die Bestimmungen des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Das bedeutet, dass bei der maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 qm zu berücksichtigen ist, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Heranziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (Kommentar zum BauGB, Rn 44 zu § 13a) ist unter der „Kumulation“ folgendes zu verstehen:

1. Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen kann grundsätzlich nur zwischen Bebauungsplänen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB in Betracht kommen.
2. Der „enge sachliche Zusammenhang“ bezeichnet eine in mehrere Teilplanungen aufgeteilte Planung, bei der die Teilpläne alle auf ein Vorhaben zielen. In Fällen der im Städtebau üblichen abschnittsweisen Planung (nach Bedarf, Budget, Flächenverfügbarkeit) fehlt es an dem zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a BauGB,
3. Als „räumlicher Zusammenhang“ ist ein Nebeneinander, ein Angrenzen der Plangebiete zu verstehen.
4. Im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Die Stadt Haiger hat zwar bereits Bebauungspläne unter Anwendung des § 13b BauGB als Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Sie stehen jedoch sämtlich nicht in den unter dem Gesichtspunkt des „Kumulationsverbots“ stehenden Zusammenhängen. Weder wurden hier mehrere Bebauungspläne zur Verwirklichung eines Vorhabens aufgestellt, noch grenzen an einen Planbereich andere Bebauungspläne, die den Sachverhalt des räumlichen Zusammenhangs erfüllten. Auch der „zeitliche Zusammenhang“ mit anderen Planungsverfahren ist nicht gegeben.

Die Planung bereitet keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Das Vogelschutzgebiet Hauberge bei Haiger liegt im Abstand von mindestens 400 m in nördlicher Richtung. Eine Beeinträchtigung liegt nicht vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan im Sinne des § 13b BauGB sind damit gegeben.

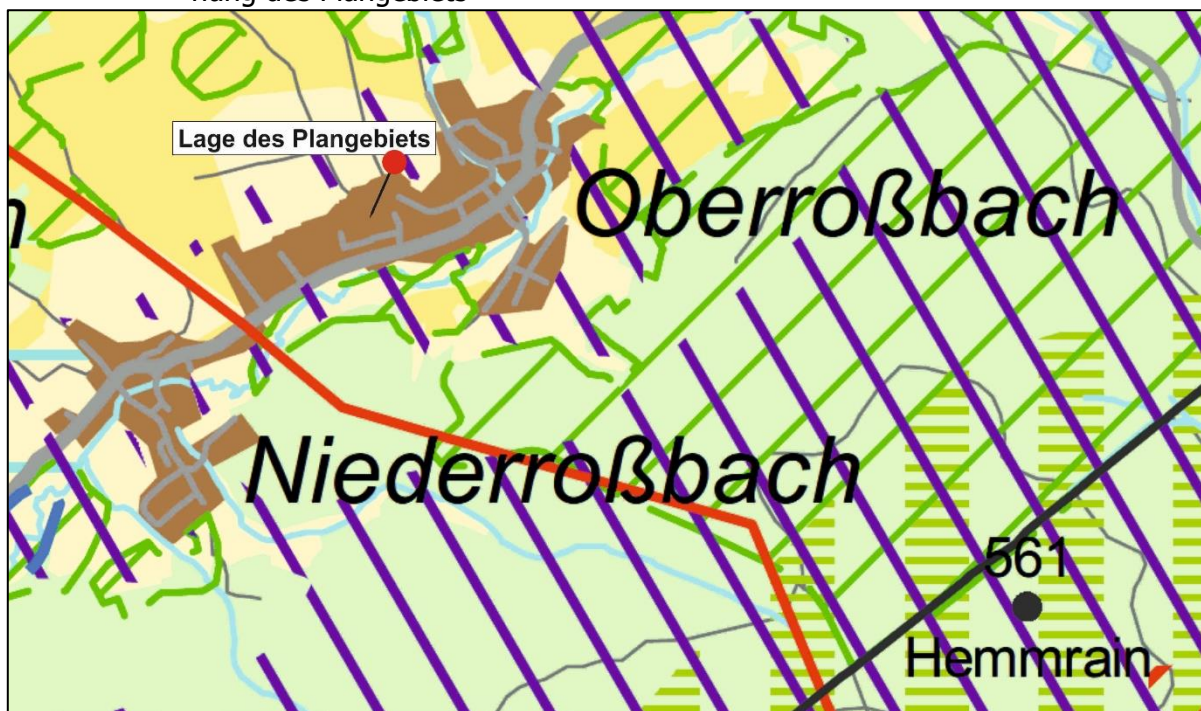
3.1 Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

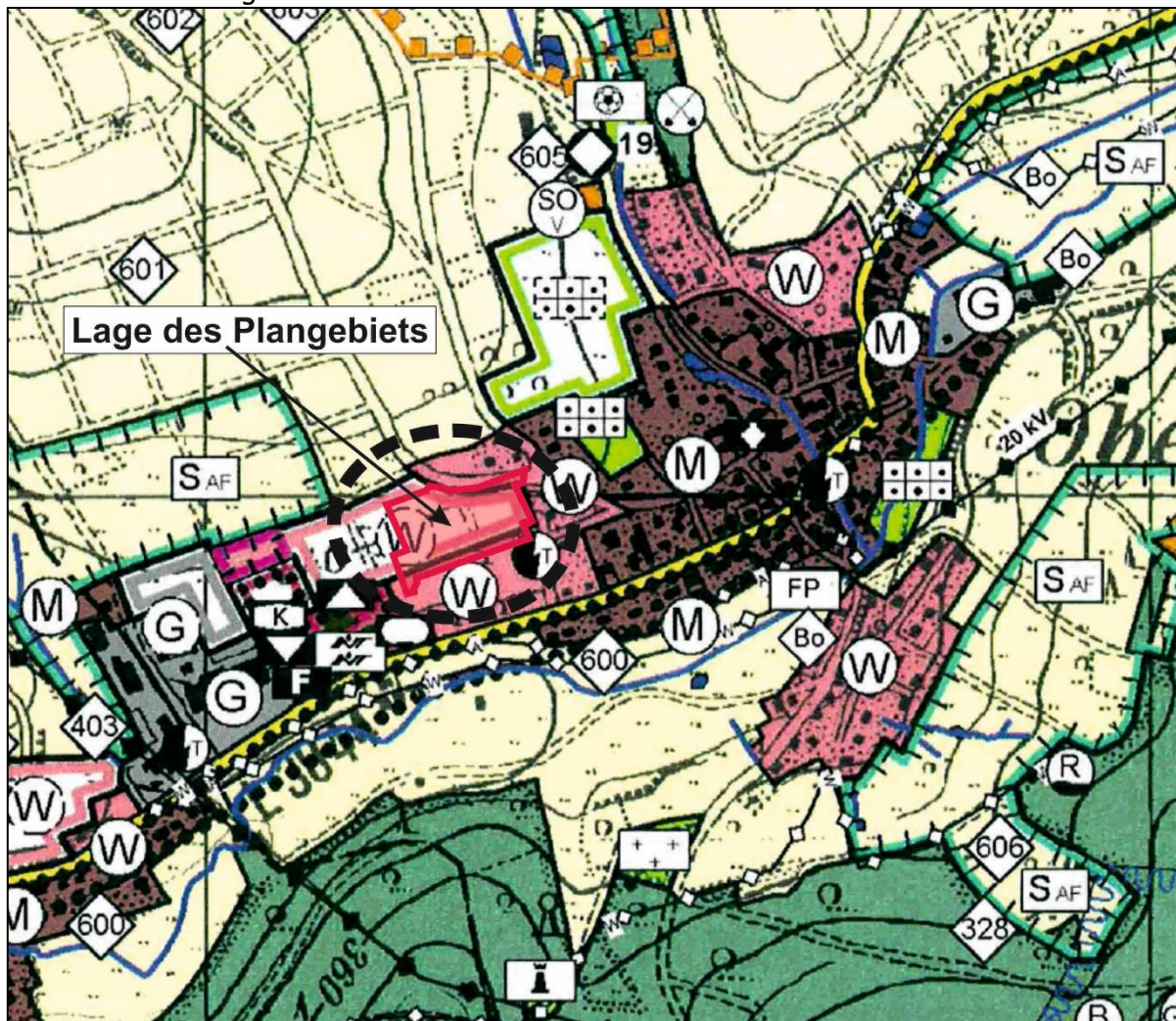


3.2 Flächennutzungsplan

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

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

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



4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Definitionen

Grundflächenzahl

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

Geschossflächenzahl

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

Zahl der Vollgeschosse

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

Bauweise

Die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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

In dem Baugebiet gilt die offene Bauweise.

4.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Stellplätze sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.4 Grünflächen

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

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

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

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

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

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)

4.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Für die Außengestaltung sind grelle Fassaden und Signalfarben unzulässig.

4.6.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen aus Stabgitterzäunen in Verbindung mit Kunststoff-Sichtschutzstreifen sollen vermieden werden, allein zulässig sind deshalb Hecken und Zäune mit Begünungen (z.B. hinterpflanzte Hecken, Rank-/Schlingpflanzen).

4.6.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

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

4.6.4 Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

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

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

5 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

5.1.1 Gewässerschutz

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

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5.1.2 Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

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

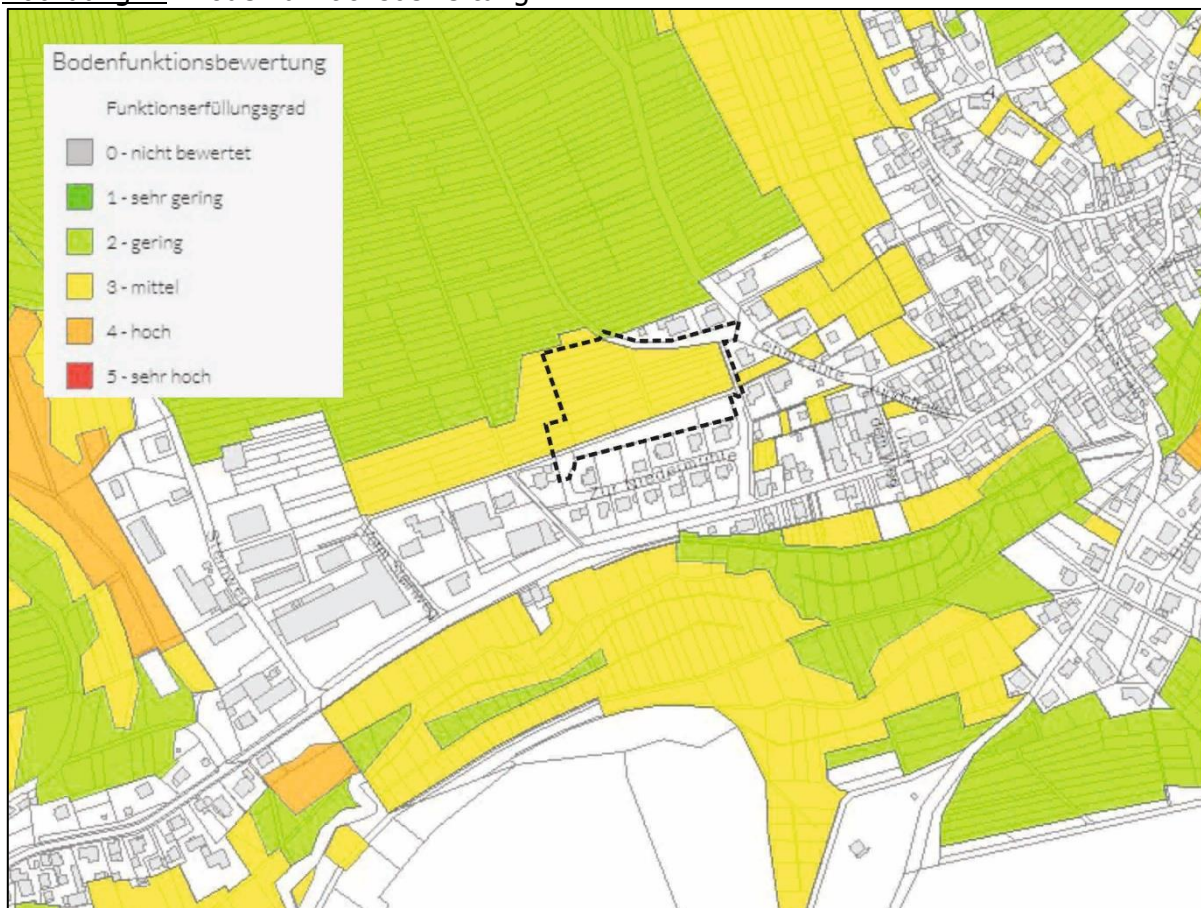
Sollten im Zug von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung anzuzeigen.

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

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

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

Abbildung 4: Bodenfunktionsbewertung



Bildquelle: Bodenviewer Hessen

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

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

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

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

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Wo möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

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

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

5.1.3 Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft

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

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

„Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen“ (§ 37 Abs. 4 HWG). Wenn das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist ein hydrologisches Gutachten im Einzelfall erforderlich, da aufgrund von geologischen Gegebenheiten eine

Versickerung nicht überall möglich ist. Hierfür ist das ATV/DWA Arbeitsblatt A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - zu beachten. Eine geplante Versickerung ist der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen.

Ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind gem. DIN 14090 „Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen“ vorzusehen. Die Löschwassermenge ist entspr. dem DVGW Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - sicherzustellen.

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

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

5.2 Verkehr

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

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

5.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unberührt von diesen Maßgaben des § 13b BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Dies ist nicht der Fall.

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

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

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

5.4 Bodenordnung

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

Anlagen:

- Biotoptypenkartierung faunistisch-floristische Planungsraumanalyse und artenschutzrechtliche Einschätzung der Machbarkeit inkl. Bestandsbewertung (Plan) und Bestands- und Konfliktplan (Plan)
- Informationsbroschüren des HMUKLV
- Merkblatt der Regierungspräsidien Hessen