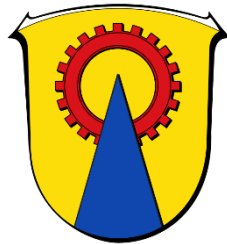


**Gemeinde Ehringshausen
Ortsteil Katzenfurt**



**Bebauungsplan Nr. 11 „Chattenhöhe II“
(Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen)**

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen	4
3.1	Ziele der Raumordnung	4
3.2	Städtebauliche Alternativenprüfung	5
3.3	Flächennutzungsplan	5
3.4	Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) im Rahmen der Dorfentwicklung Ehringshausen.....	6
4	Planungsverfahren	7
5	Festsetzungen.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	9
5.3	Verkehrsflächen	9
5.4	Grünfläche	10
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	10
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung	10
6.1.1	Gewässerschutz	10
6.1.2	Erschließung.....	12
6.2	Brandschutz	12
6.3	Immissionsschutz.....	13
6.4	Bergrecht	13
6.5	Denkmalschutz.....	13
6.6	Verkehr	13
6.7	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft	13
7	Bodenordnung, Städtebauliche Daten	14

Ehringshausen und Wetzlar, April 2020

Planbearbeitung:



KuBuS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

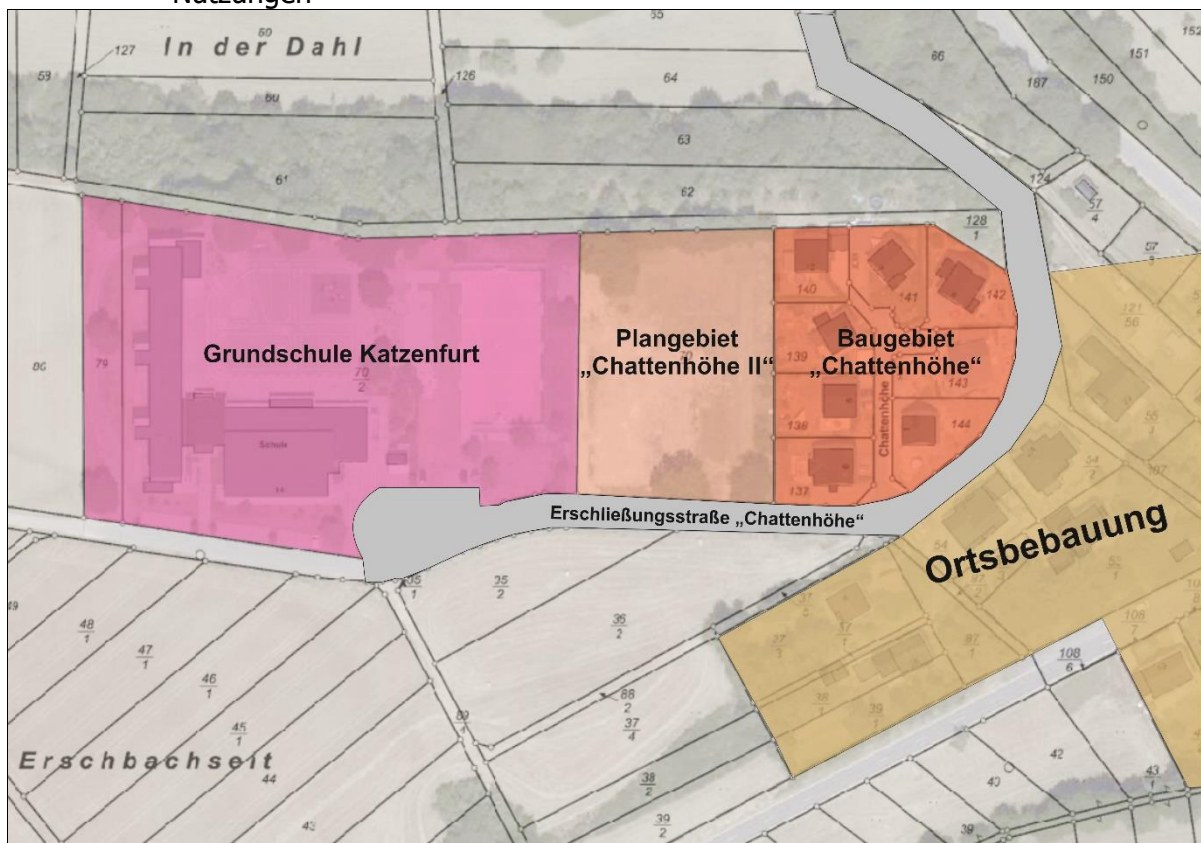
Die Gemeinde Ehringshausen verfügt über keine bebaubaren Grundstücke mehr. Um der in den letzten Jahren gestiegenen Nachfrage nachkommen zu können, sollen innerhalb der Ortslagen, vereinbar mit den Anforderungen der Dorfentwicklung, erkennbare Baulandreserven ausgeschöpft werden. Durch den Abriss der Turnhalle an der Grundschule Katzenfurt und nach Rückkauf des Grundstückes durch die Gemeinde vom Landkreis steht im unmittelbaren Anschluss an das Baugebiet „Chattenhöhe“ eine Fläche für eine ergänzende Wohnbebauung zur Verfügung.

Planungsrechtlich ist das Gebiet dem Außenbereich zugeordnet, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Areals geschaffen.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet umfasst in der Flur 15 der Gemarkung Katzenfurt das Flurstück 70/3. Es liegt eingebettet zwischen dem Baugebiet „Chattenhöhe“ und dem Gelände der Grundschule Katzenfurt.

Abbildung 1: Einordnung des Plangebiets „Chattenhöhe II“ in umgebende städtebauliche Nutzungen



Bildquelle: Geoportal Hessen

Nördlich außerhalb des Plangebiets schließen Gehölzflächen an, im weiteren Landwirtschaftsflächen. Auch im Süden und Westen ist die Landschaft bestimmt durch landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau, Grünland - vor allem im Auenbereich des Erschbachs).

Die Flächen im Plangebiet selbst sind aufgeschüttetes Gelände und waren mit einer Turnhalle und zugehörigen Nebeneinrichtungen bebaut. Gegenüber dem Baugebiet „Chattenhöhe“ liegt

das Plangebiet auf einer höheren Terrasse, eine weitere Stufe höher befindet sich die Grundschule mit ihren Einrichtungen. Nach Süden fällt das Gelände in Richtung der Landesstraße („Greifenthaler Straße“) und weiter zur Aue des Erschbaches ab.

Abbildung 2: Plangebiet „Chattenhöhe II“ im Luftbild



Bildquelle: Geoportal Hessen

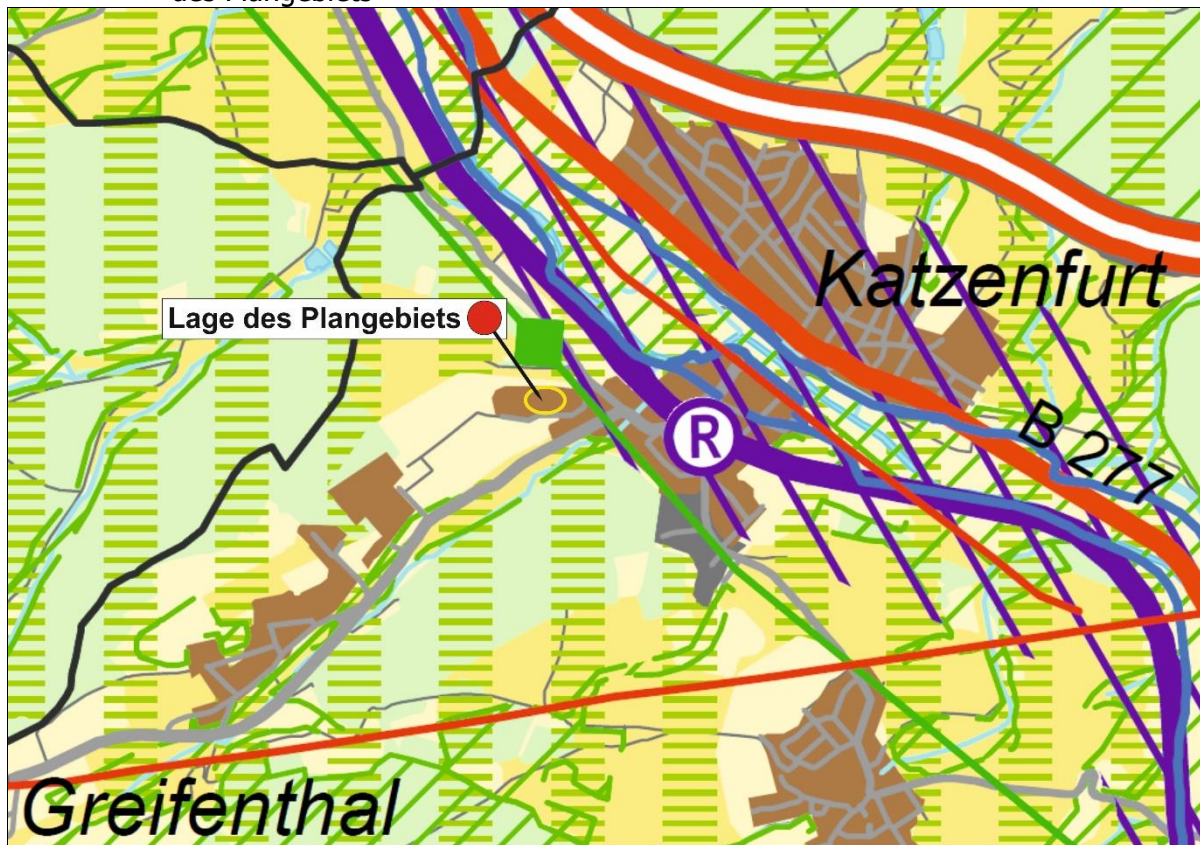
3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

Für den Planungsbereich besteht kein Bebauungsplan, er ist dem planungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zugeordnet. Die Errichtung privater Wohnhäuser ist damit nicht nach § 34 BauGB als Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zu beurteilen, insbesondere da vergleichbare Nutzungen aufgrund der topografischen Situation im Umfeld nicht als Referenz herangezogen werden können. Technische Voraussetzung für die Bebauung mit Wohnhäusern ist die Herstellung der Erschließungsanlagen im Planbereich und die Einteilung in Baugrundstücke. Für eine der Lage des Gebiets angemessene und an die bestehenden Siedlungsstrukturen angepasste Bebauung sind Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung zu formulieren. Aus der skizzierten Ausgangslage ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 3 BauGB).

3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert. Der Regionalplan stellt im Planbereich *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar, die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung des Plangebiets



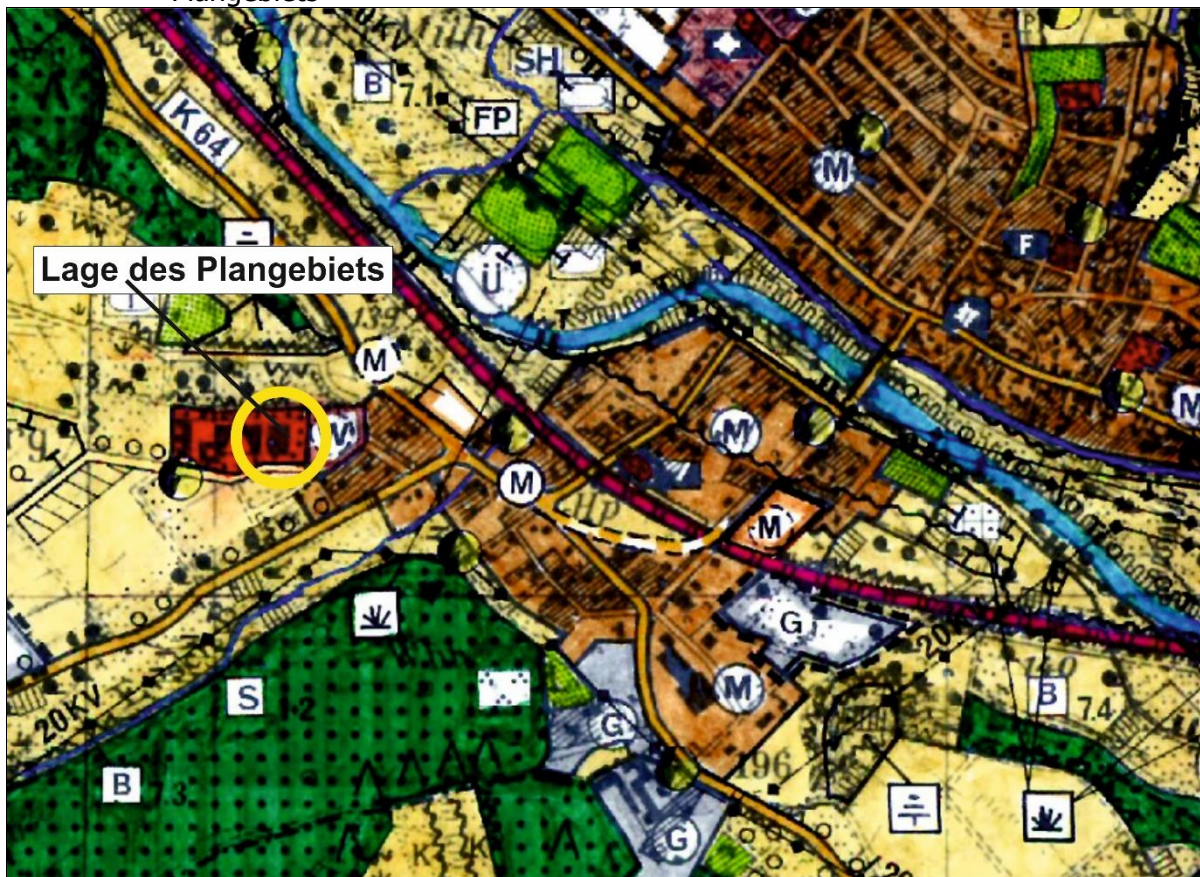
3.2 Städtebauliche Alternativenprüfung

Die Gemeinde Ehringshausen hat verschiedene Teilflächen in den Ortsteilen, die eingebettet in die Ortslagen oder am unmittelbaren Rand von Siedlungsbereichen liegen, daraufhin untersucht, ob sie sich für eine Nachverdichtung eignen. Durch den Rückbau der Turnhalle, die bauliche Vornutzung und die Einbettung in die örtlichen Siedlungsstrukturen ist das eng begrenzte Teilgebiet für eine ergänzende Bebauung geeignet. Wegen der Einmaligkeit der gegebenen Konstellation ist eine Prüfung alternativer Flächen hinfällig.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Planbereich entsprechend der Vornutzung (Turnhalle der Grundschule) eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung Schule dar. Das vollständig bebaute Wohngebiet „Chattenhöhe“ ist als *Wohnbaufläche Planung* dargestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung durch die Darstellung einer Wohnbaufläche angepasst.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Ehringshausen (Ausschnitt) mit Kennzeichnung des Plangebiets



3.4 Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) im Rahmen der Dorfentwicklung Ehringshausen

Die Gemeinde Ehringshausen wurde im Jahr 2012 als Förderschwerpunkt in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen aufgenommen. Schwerpunkt der Dorfentwicklung ist die Stärkung der Innenentwicklung der Ortschaften und die Lenkung der städtebaulichen Entwicklung auf die bestehenden Siedlungslagen. Hier sollen Potenziale für die Nachverdichtung gehoben werden, um die Funktionalität der Ortskerne zu erhalten und zu stärken. Neue Baugebiete sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn zur Deckung des Bedarfs keine Möglichkeiten der Innenentwicklung gegeben sind. Voraussetzung für die Aufnahme in das Förderprogramm ist in diesem Zusammenhang die Selbstverpflichtung der Gemeinde, keine Baugebiete auszuweisen, die zu den Zielen der Dorfentwicklung in Konkurrenz stehen.

Das Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept (IKEK) als Querschnittsplanung für das gesamte Gemeindegebiet ist in der Dorfentwicklung das grundlegende Steuerungsinstrument für zukunftsorientierte Lösungsansätze zur Entwicklung der Gemeinde. Einen inhaltlichen Schwerpunkt im IKEK (finaler Endbericht Stand 30.04.2014) stellt das Kapitel Städtebauliche Entwicklung und Leerstand dar. Hierin wird festgestellt, dass die Gemeinde in ausgewiesenen Baugebieten insgesamt noch über 12 Bauplätze verfügt. Gegenüber dem Bearbeitungsstand des IKEK hat sich diese Situation insoweit verändert, dass inzwischen alle gemeindeeigenen Grundstücke verkauft und bebaut sind. Gleichzeitig hält die Nachfrage nach Bauplätzen weiter an.

Baulücken in den Ortsteilen stehen sämtlich im Privateigentum. Sie werden für den familiären Eigenbedarf behalten und stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Neben der Aktivierung von Baulücken ist nach wie vor die Bereitstellung ergänzender Bauflächen erforderlich.

Das Gebiet „Chattenhöhe II“ liegt eingebettet zwischen dem bestehenden Baugebiet „Chattenhöhe“ und dem Gelände der Grundschule. Es ist formell als Neubaugebiet zu bezeichnen, da die Flächen bislang nicht für eine Wohnsiedlungsentwicklung zur Verfügung standen. Es ist aufgrund der spezifischen örtlichen Situation kein Baugebiet, das konkurrierend zur Innenentwicklung ist und den Zielen der Dorfentwicklung entgegensteht. Das Gebiet war, nachdem die Grundstücke von der Gemeinde dem Landkreis für die schulische Nutzung kostenfrei überlassen wurden, seit dem Jahr 1966 bis 2018 durchgehend bebaut. Nach dem Rückbau der Turnhalle stellt die Entwicklung des Baugebiets einen Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung und dem Schulgelände dar. Auch wenn der Bereich bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet ist, ist die Planung siedlungsstrukturell als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen.

4 Planungsverfahren

Die für die Gebietsentwicklung vorgesehenen Grundstücke waren zwar über viele Jahre bebaut und genutzt, sind bauplanungsrechtlich jedoch dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet. Für die Ausweisung des Baugebiets ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Für die Ausweisung des Baugebiets wird vom beschleunigten Verfahren im Sinne § 13b BauGB Gebrauch gemacht.

§ 13b BauGB bestimmt die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Außenbereichsflächen, auf denen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Die Größe der durch den Bebauungsplan begründeten Grundfläche darf 10.000 qm nicht überschreiten.

Im Sinne der Bestimmungen des Baugesetzbuchs kommen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile sowohl die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 BauGB zu beurteilen sind. Entscheidend ist der Anschluss an bebaute Gebiete und die Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB). Als Außenbereich gilt ein Gebiet, das außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles („Innenbereich“ im Sinne des § 34 BauGB) oder eines festgesetzten Geltungsbereichs für einen Bebauungsplan (§ 30 BauGB) liegt¹.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt: das Plangebiet ist unabhängig von der früheren Nutzung und Bebauung dem Außenbereich zugeordnet, es schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Chattenhöhe“ an. Das Baugebiet ist vollständig bebaut, in unmittelbarer Nachbarschaft schließt sich die dem unbeplanten Innenbereich zugeordnete Wohnbebauung an der Straße „Chattenhöhe“ an.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Ausweisung von etwa 6 Baugrundstücken mit einer Gesamtgröße von ca. 3.400 qm. Die nach der Grundflächenzahl (0,4) zulässige Grundfläche beträgt ca. 1.360 qm. Sie liegt damit deutlich unterhalb des nach § 13b BauGB anzulegenden Grenzwerts von 10.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Vorprüfungen angewendet werden darf.

Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 10.000 qm ist zu berücksichtigen, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind (vgl. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Heranziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von

¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Kommentar zu § 13b BauGB, Rn 11, 12

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 der Innenentwicklung gem. § 13a 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.

Keine der genannten Voraussetzungen trifft für den Bebauungsplan „Chattenhöhe II“ zu, das Kumulationsverbot ist eingehalten.

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 Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen. Auch 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 im Sinne des § 13b BauGB sind gegeben.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Umsetzung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Grundstücke für eine Wohnnutzung auszuweisen, wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sind im Plangebiet somit unzulässig. Zwar wird aufgrund der Nachfragesituation und nach den örtlichen Gegebenheiten nicht damit gerechnet, dass in dem Plangebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen angesiedelt werden sollen. Dennoch wird der Ausschluss ist redaktionell bestimmt und der Bebauungsplan inhaltlich damit an die bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld angepasst.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, 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.

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Höhe baulicher Anlagen

Maximal zulässige Firsthöhe bezogen auf die Straßenoberkante.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) der maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhe $TH_{max.}$ und 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.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig.

Es gilt die offene Bauweise bei ausschließlicher Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Gebäude sind auf dem Grundstück mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Hessische Bauordnung) zu errichten.

Die Bestimmungen zielen auf eine der Lage des Baugebiets angemessene Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern ab. In der zulässigen Geschossigkeit darf das Obergeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden, ggf. unter entsprechender Dachgestaltung mit Gauben, Zwerchdächern usw.

5.3 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Gebiets ist der Bau einer neuen Zuwegung erforderlich. Bei der geringen Anzahl an Baugrundstücken ist eine Gestaltung als Anliegerweg mit einer Mischbaufläche ohne Trennung in Fahrbahnen und seitliche Gehwege ausreichend. In der gegebenen Breite sind die Anforderungen an Aufstellflächen für die Feuerwehr gewährleistet.

Nach den Anforderungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen (BGF) dürfen Sackgassen ohne geeignete Wendeanlagen nicht befahren werden. Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für die Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße bereitgestellt werden. Im Gebiet „Chattenhöhe II“ ist keine Wendeanlage vorgesehen, um die Flächen für Baugrundstücke möglichst optimal ausnutzen zu können. Abfallsammelbehälter müssen zur Straße „Chattenhöhe“ gebracht werden.

Westlich des Plangebiet schließt sich auf einer höherliegenden Geländestufe der zur Grundschule Katzenfurt gehörende Sportplatz an. Das Gelände ist steil angeböscht. Zur Sicherstellung der Zugänglichkeit der Böschungen für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen wird ein

1 Meter breiter Fußweg angelegt, der als Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt ist.

5.4 Grünfläche

Die Grundstücke des bestehenden Baugebiets „Chattenhöhe“ östlich des Plangebiets liegen auf einer niedrigeren Geländestufe, das Gelände ist steil abgeösch. Der Böschungsbereich ist Bestandteil des überplanten Turnhallengrundstücks. Eine bauliche Nutzung ist aufgrund der Geländebeziehungen nicht möglich. Er wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Bestimmte Gestaltungs- oder Anpflanzungsvorgaben werden nicht formuliert.

Die Grünfläche ist von den Baugrundstücken durch eine Grenze unterschiedlicher Nutzung abgetrennt. Damit ist eine Heranziehung bei der Grundflächenberechnung von Bauvorhaben ausgeschlossen.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

6.1.1 Gewässerschutz

Gewässer, Grundwasser

Festgesetzte oder geplante Grundwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende unverzügliche Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Gewässer und deren Uferstrandstreifen werden nicht berührt.

Altflächen, Bodenschutz und Bergbau

Altflächen sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung wurden im Planbereich umwelt-/ geotechnische Untersuchungen durchgeführt². An 10 Positionen wurde der aktuelle Bodenaufbau im Bereich des geplanten Erschließungsweges und der Bebauungsflächen erkundet. Zur Abfalldeklaration sowie zur Abschätzung der allgemeinen Schadstoffbelastung der anstehenden Böden wurden chemische Untersuchungen der entnommenen Boden- und Bodenluftproben veranlasst.

Für die Gebäudegründung relevante Erkenntnisse sind, dass sich in dem im Zuge des Turnhallenbaus seinerzeit terrassierten Gelände Aufschüttungen von maximal etwa 2,4 m Mächtigkeit finden. Im östlichen Teil wurden Auffüllungen aus umgelagertem Tonschiefermaterial von etwa 1,5 m Mächtigkeit notiert. Daraus wird der Schluss gezogen, dass Felsmaterial aus den westlichen (hangseitigen) Bereichen abgetragen und im östlichen (talseitigen) Bereich aufgeschüttet wurde.

² SL-Geotechnik Gießen: Umwelt-/ geotechnischer Bericht vom 30.01.2019, Az. 18131/81

Im westlichen Gebietsteil und im ehemaligen Turnhallenstandort und eines Fußwegs des wurden größere Ansammlungen von Fremdmaterialien (Bauschutt etc.) festgestellt.

Im Hinblick auf die spätere Wohnbebauung wird aufgrund der vorliegenden Bodenaufschlüsse festgestellt, dass herkömmliche Flachgründungen von unterkellerten/ nicht unterkellerten, ein- bis zweigeschossigen Gebäuden grundsätzlich möglich sind. Im Falle einer Unterkellerung ist aufgrund des anstehenden Tonschiefers im Bereich der westlichen Baugrundstücke jedoch mit erhöhten tiefbautechnischen Aufwendungen zum Lösen von Fels zu rechnen. Weiterhin ist es möglich, dass für einzelne Wohngebäude - abhängig von der endgültigen Lage und Gründungstiefe - lokal eine Tiefergründung mit zusätzlichem Bodenaustausch unterhalb der Gründungselemente erforderlich sein wird, sofern unzureichend verdichtete Auffüllungen vorliegen (z.B. im Bereich eines ehemals vorhandenen Erdtanks).

Die Allgemeinaussagen des Gutachtens entbinden die Bauherrschaften nicht von der Notwendigkeit einer Einzelfalluntersuchung in Form eines Baugrundgutachtens.

Die Analytik der Bodenproben ergab eine Einstufung in die Einbauklassen Z2 und nach Z0³. Im Bereich eines ehemaligen Erdtanks liegt nach den Ergebnissen der chemischen Laboruntersuchungen keine Bodenkontamination durch Mineralölkohlenwasserstoffe vor. Die im Zuge der Untersuchungen durchgeführten Analysen ergaben in Teilbereichen der ehemaligen Sportstätte Rotaschebefunde. Das Rotaschematerial wurde auf Furane und Dioxine untersucht. Die Analysen ergaben Werte, die die eingeführten Maßnahmenwerte deutlich unterschritten. Aus umwelttechnischer Sicht kann der Rotsand bzw. die Drainageschicht innerhalb der Plangebiets zur Umlagerung/ Geländeverfüllung genutzt werden.

Die Bodenluftuntersuchungen ergaben, dass kein begründbarer Verdacht auf eine Flächenkontamination mit Schadstoffen aus den Schadstoffgruppen der BTX und LHKW (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) vorliegt. Die Analysen ergaben jeweils Bodenluftkonzentrationen unterhalb der Nachweisgrenze).

Nach Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. Nachsorgender Bodenschutz (19.12.2019 und 27.01.2020) besteht aus altlastenfachlicher Sicht keine Gefährdung für die geplante Wohnnutzung. Für eine Nutzgarten-Nutzung wird die Verwendung von unbelasteten und geeigneten Fremdboden empfohlen.

Außerdem wird ergänzend darauf hingewiesen, dass zur Erkennung möglicher Bodenverunreinigungen und der korrekten abfalltechnischen Einstufung des ausgehobenen Materials, Eingriffe in den Untergrund im Rahmen des Bauvorhabens von einem altlastenfachlich und bodenkundlich qualifizierten Ingenieurbüro überwacht werden sollen. Der Boden ist organoleptisch zu überprüfen und das Ergebnis kurz zu dokumentieren. Bei Auffälligkeiten oder Verunreinigungen ist die zuständige Bodenschutzbehörde - das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 - zu informieren. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder eine Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.

Sofern bei Erdaushubarbeiten Bodenkontaminationen vorgefunden werden, sind diese der Unteren Wasserbehörde zu melden und zu sanieren (Stellungnahme Lahn-Dill-Kreis, Abt. Umwelt, Natur und Wasser vom 10.12.2019).

³ Z0-Material: Uneingeschränkter Einbau möglich
Z2-Material: Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Ein Wiedereinbau ist im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen
(Quelle: Gutachten SL-Geotechnik)

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 170504 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 170503 fallen; AVV 200202 – 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 Fall der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten (Stellungnahme Regierungspräsidium Gießen Abt. Kommunale Abfallentsorgung vom 19.12.2019).

Über die gutachterlichen Untersuchungen hinaus wird für Abriss- und Erdarbeiten auf das Merkblatt „*Entsorgung von Bauabfällen*“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel hingewiesen. Es enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung sowie die Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen.

Im Rahmen der Bauausführung ist auf sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens zu achten. Lagerflächen vor Ort sind zu kennzeichnen; die Höhe der Bodenmieten darf 2m bzw. 4m (bei Ober bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren (Kap.6 Zwischenlagerung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau und sonstigen Abgrabungsflächen HMUKLV März 2017“).

6.1.2 Erschließung

Das Gebiet ist an die Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde angebunden und grundsätzlich erschlossen. Notwendig werden zur Erschließung der einzelnen Grundstücke Maßnahmen ab der Straße „Chattenhöhe“ in das Baugebiet hinein (Verlängerung der Wasserleitung, des Kanals sowie der Strom- und Medienleitungen). Noch vorhandene Leitungen aus der Vornutzung müssen entsprechend zurückgebaut werden.

Die Abwasserableitung aus dem Plangebiet wird über den vorhandenen Kanal (DN 300) in der südlich verlaufenden Straße Chattenhöhe im Mischsystem erfolgen. Die Kapazität der Kläranlage in Ehringshausen reicht aus, das anfallende Abwasser der geplanten 6 Wohnbaugrundstücke aufzunehmen.

6.2 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Aufgrund der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist eine Löschwassermenge von mind. 1600 Ltr./Min. über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Kann diese Menge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (offene Gewässer, Löschwasserteiche o.ä.) im Umkreis von 300 Meter um das Gebiet einzubeziehen (Stellungnahme Lahn-Dill-Kreis, Fachdienst Gefahrenabwehr und -bekämpfung vom 12.12.2019).

6.3 Immissionsschutz

Nach der Lärmkartierung 2017 wird die Lage des Plangebietes hinsichtlich der Lärmquellen Schiene, Fluglärm, Industrie und Straßenlärm tags nicht berührt. Lediglich in Bezug auf den Straßenlärm nachts, ausgehend von der Hauptverkehrsstraße durch Katzenfurt (B277), die in einer Entfernung von ca. 670 Meter verläuft, kann es im nördlichen Randbereich des Plangebietes zu Messwerten zwischen 45-50 dB/A kommen. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen bei 45 dB/A nachts für ein allgemeines Wohngebiet (nach der 16.BImSchV bei 49 dB/A).

Vorbeugend, gegen etwaige Lärmbelastungen in den Nachtstunden, wird darauf hingewiesen, dass die Bauherren im Rahmen der Gebäudeplanung (Anordnung der Räume, Stellung der Gebäude) lärmindernde Maßnahmen ergreifen können.

6.4 Bergrecht

Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Die bergbaulichen Arbeiten haben außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

6.5 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege weist in seiner Stellungnahme vom 06.12.2019 darauf hin, dass folgender Hinweis zur rechtlichen Sicherstellung in die Baugenehmigung textlich aufzunehmen ist:

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

6.6 Verkehr

Verkehrliche Belange sind nicht besonders zu beachten. Die „Chattenhöhe“ ist eine Erschließungsstraße, die von der Verbindungsstraße Katzenfurt - Edingen (Gemeindestraße) abzweigt. Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf den Anliegerverkehr der angeschlossenen Wohnbaugrundstücke und der Grundschule. An der Grundschule befinden sich eine Haltestelle für den Schulbus, die erforderlichen Stellplätze für das Schulpersonal und eine Wendeschleife.

6.7 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Unberührt von diesen Maßgaben ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportal 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).

7 Bodenordnung, Städtebauliche Daten

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Unterteilung des beplanten Flurstücks erforderlich, zum Beispiel durch eine Zerlegungsvermessung oder eine vereinfachte Umlegung.

Nutzung	Flächengröße (qm)	GRZ	überbaubare Fläche (qm)
Grundstücksflächen	3.400	0,4	1.360
Verkehrsflächen (Anliegerweg, Fußweg)	384		
Grünfläche	385		
	4.169		