

Stadt Pohlheim Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ mit Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Im bösen Viertel“



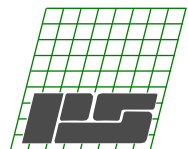
Begründung



Planstand: Satzung Oktober 2023
Bearbeitung: Büro Hendrik Christophel

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403 9503 0 F 06403 9503 30
email: hendrik.christophel@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhaltsverzeichnis Bebauungsplan

1	Planerfordernis, Ziele, Rahmenbedingungen.....	1
2	Räumliche Lage des Geltungsbereichs.....	2
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 und der Plan-Entwurf 2020	3
3.2	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
3.3	Flächennutzungsplan.....	9
3.4	Verbindliche Bauleitplanung.....	10
3.5	Städtebauliche Konzeption.....	13
4	Verfahren und Verfahrensstand.....	15
5	Festsetzungen.....	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.3	Verkehrliche Erschließung	18
5.4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	20
5.5	Eingriffsminimierende Maßnahmen.....	22
6	Der Umweltbericht.....	23
7	Immissionsschutz	23
8	Klimaschutz	24
9	Ver- und Entsorgungsleitungen	24
10	Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz.....	25
11	Boden, Bergbau	28
12	Altablagerungen und Altlasten	30
13	Denkmalschutz	31
14	Kampfmittel	31

Anhang: Umweltbericht



1 Planerfordernis, Ziele, Rahmenbedingungen

Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der örtliche Bedarf an einer neuen Kindertagesstätte.

Grundsätzlich ist die Kinderbetreuung im Achten Sozialgesetzbuch (SGB VIII), dem sogenannten Kinder- und Jugendhilfegesetz (KJHG) geregelt. Das SGB VIII regelt im dritten Abschnitt „Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen und in der Kindertagespflege“ (§§ 22-26) die Grundzüge der Kinderbetreuung in Deutschland.

Demnach definiert der Gesetzgeber Tageseinrichtungen als

„Einrichtungen, in denen sich Kinder für einen Teil des Tages oder ganztägig aufhalten und in Gruppen gefördert werden. Kindertagespflege wird von einer geeigneten Tagespflegeperson in ihrem Haushalt oder im Haushalt des Personensorgeberechtigten geleistet“.

Seit dem 1. August 2013 besteht lt. Kinderförderungsgesetz mit Stand vom 27.3.2018 ein Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für alle Kinder vom vollendeten ersten bis zum vollendeten dritten Lebensjahr.

Mit der letzten Änderung durch Gesetz vom 25. Juni 2020 (GVBl I S. 436) – verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenführung und Änderung von Vorschriften der Kinder- und Jugendhilfe vom 18. Dezember 2006 (GVBl I S. 698) – beinhaltet das Hessische Kinder- und Jugendhilfegesetzbuch (HKJGB) in seinem zweiten Teil unter anderem die Gliederung der Tageseinrichtungen und die Rahmenbedingungen für deren Betrieb.

Nach § 26 hat die Tageseinrichtung demnach „einen eigenständigen Bildungs- und Erziehungsauftrag. Sie ergänzt und unterstützt die Erziehung des Kindes in der Familie und soll die Gesamtentwicklung des Kindes durch allgemeine und gezielte Bildungs- und Erziehungsangebote fördern. Ihre Aufgabe ist es insbesondere, durch differenzierte Bildungs- und Erziehungsarbeit die geistige, seelische und körperliche Entwicklung des Kindes anzuregen, seine Gemeinschaftsfähigkeit zu fördern und allen Kindern gleiche Entwicklungschancen zu geben. Zur Erfüllung dieser Aufgabe und zur Sicherung eines kontinuierlichen Bildungs- und Erziehungsprozesses sollen die pädagogischen Fachkräfte mit den Erziehungsberechtigten und den anderen an der Bildung und Erziehung beteiligten Institutionen und Tagespflegepersonen partnerschaftlich bei der Bildung, Erziehung und Betreuung der Kinder zusammenarbeiten (Bildungs- und Erziehungspartnerschaft)“.

Die pädagogische Grundlage für die Kindertageseinrichtungen und die Kindertagespflege ist der hessische Bildungs- und Erziehungsplan. Aus ihm leitet sich das Bild vom Kind und das Bildungsverständnis ab, welches den Kindertageseinrichtungen und der Kindertagespflege im Landkreis Gießen zugrunde liegt.

Die Stadt Pohlheim selbst trägt in eigener Verantwortung dafür Sorge, dass die vorgesehenen Kindertageseinrichtungen und Tagespflegestellen geschaffen und betrieben werden.



Für den Standort der Kindertagesstätte im Bereich „Am schwarzen Morgen“ ist das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans gegeben. Das Plangebiet befindet sich in dem nördlichen Teilbereich des 1993 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 21 „Im bösen Viertel“ für ein Kleingartengebiet, das nicht umgesetzt worden ist.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ ersetzt mit seiner Rechtskraft innerhalb des Geltungsbereichs die für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Im bösen Viertel“ getroffenen Festsetzungen.

In der Bauleitplanung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die besonderen Bedürfnisse von Kindern sowie die Belange von
- Boden-, Natur- und Artenschutz, Wasser- und Klimaschutz,
- Immissionsschutz, Ver- und Entsorgung, Verkehr, Landwirtschaft.

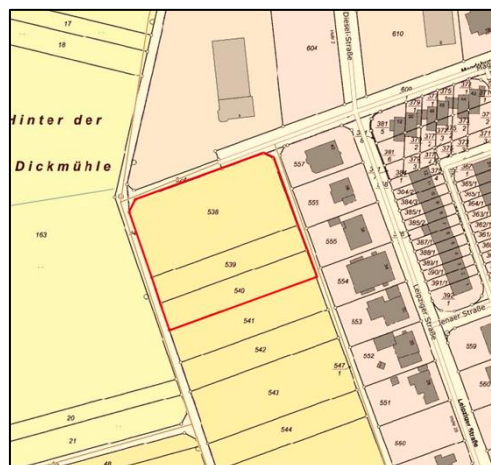
Die Ziele des Bebauungsplans lassen sich im Wesentlichen zusammenfassen in:

- kurzfristige Schaffung von Baurecht für eine Kindertagesstätte und
- eine den westlich und südlich angrenzenden Natur- und Biotopschutzflächen angepasste Ortsrandgestaltung mit deren ökologischer Aufwertung

Diese Planziele gelten für den vorbereitenden Flächennutzungsplan und den verbindlichen Bebauungsplan gleichermaßen.

2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Watzenborn-Steinberg. Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet an, im Osten Wohnbebauung. Südlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen begrenzt das Naturschutzgebiet „Lückebackaue“ den Geltungsbereich, der durch die Flurstücke 538 bis 540 in Flur 4 der Gemarkung Watzenborn-Steinberg gebildet wird und eine Fläche von ca. 0,6 ha umfasst:



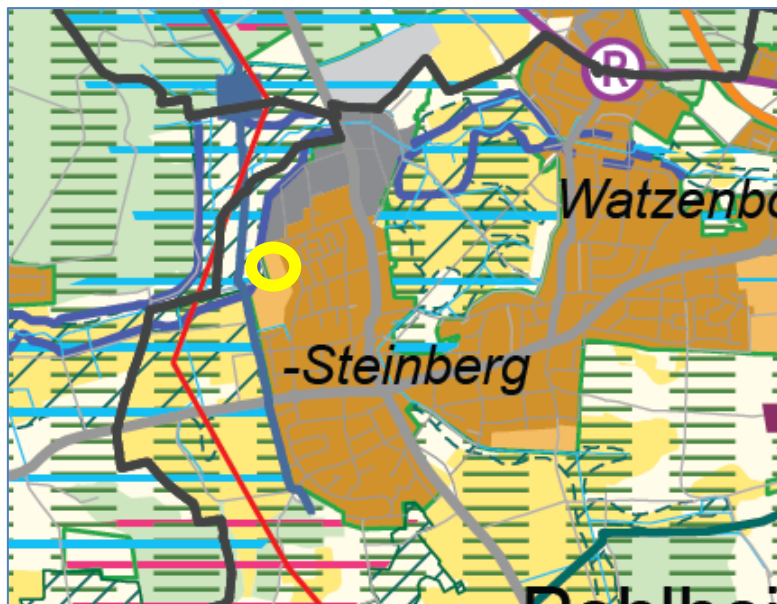
Der Geltungsbereich nordwestlich der Ortslage Watzenborn-Steinberg
(Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, ohne Maßstab)

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 und der Plan-Entwurf 2020



Der Planungsraum im Regionalplan Mittelhessen 2010



Der Planungsraum im Regionalplan-Entwurf 2022

In beiden Fassungen des Regionalplans ist der Geltungsbereich als Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung dargestellt. In den Vorranggebieten Siedlung Planung „hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen und -funktionen“ (RPM 2010 Ziel 5.2-3).

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen Kalt- und Frischluftentstehung/-abfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Eine Auseinandersetzung mit den Klimabelangen erfolgt in der Umweltprüfung. Eine raumordnerische Relevanz kann aus der Darstellung im gültigen Regionalplan nicht abgeleitet werden. Bei der hierin von dem eigentlichen Vorbehaltsgebiet (violette Schrägschraffur) losgelösten Restfläche kann es sich nur um einen kleinstflächigen Darstellungsfehler handeln, auf Grundlage dessen keine funktionalen Hemmnisse abzuleiten sind:



Das Plangebiet im Regionalplan Mittelhessen 2010 (gelb umrandet, stark vergrößert)

Die Siedlungsentwicklung der Kommunen soll schwerpunktmäßig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand und in den Vorranggebieten Siedlung Planung stattfinden, die in der Regel nur am zentralen Ort dargestellt sind. Für das Grund-/Unterzentrum Pohlheim ist Watzenborn-Steinberg als zentraler Ort festgelegt. Die Darstellung von Siedlungszuwachsflächen als VRG Siedlung Planung ist für die Stadtteile Watzenborn-Steinberg und Garbenteich erfolgt.

Gemäß Ziel 5.2-1 des Regionalplans umfassen die in der Plankarte ausgewiesenen VRG Siedlung Bestand und Planung die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

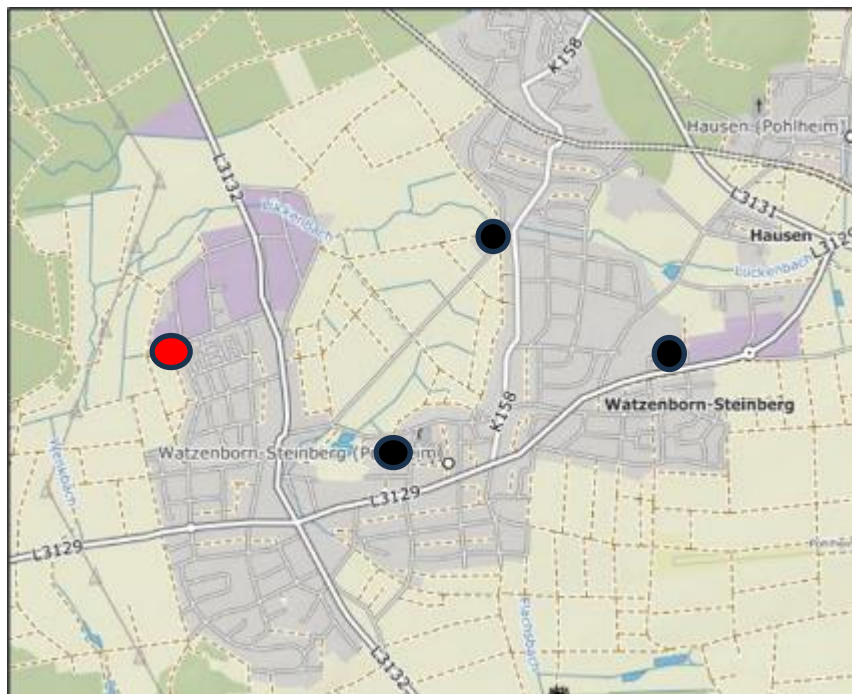
Gemäß Ziel 5.2-5 sind vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in unbeplanten Innenbereichen hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit dahingehend zu überprüfen, ob sie für eine Nachverdichtung oder Umnutzung bereits bebauter Flächen geeignet sind.



Die nachfolgenden Erhebungen zu möglichen Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenzialen sind auf den westlichen Bereich des Stadtteils Watzenborn-Steinberg bezogen, da über das Stadtgebiet verteilt kleinere Einheiten von Kindertageseinrichtungen bevorzugt werden und der bevölkerungsreiche, westliche Teil des Stadtteils über keine entsprechende Einrichtung verfügt.

Von der mit der Planung verbundenen Dezentralisierung werden in erster Linie die in Planung befindlichen Neubauflächen im Bereich Hausen-Ost/Garbenteich aber insbesondere auch der große Bestand an Wohnbauflächen im westlichen Bereich von Watzenborn-Steinberg profitieren, wodurch ergänzend auch weitere Belastungen der Ortsdurchfahrt im Zuge der L 3129 verringert und ein zusätzliches Gefährdungspotenzial für betroffene Kinder ausgeschlossen werden kann.

Der Bereich Oberweg als raumordnerisch weiter festgelegte Vorrangfläche für künftige Siedlungsentwicklungen befindet sich aktuell noch ganz am Anfang der Umsetzung übergeordneter Planung auf die kommunale Ebene und kann alleine aus dieser Sicht schon nicht mit dem dringlichen Bedarf an entsprechenden Kindertagesstätten in Übereinstimmung gebracht werden. Zudem besteht hier wie der folgenden Abbildung zu entnehmen momentan bereits eine Kindertageseinrichtung im Bereich Fortweg, der dem künftigen Baugebiet Oberweg gegenüberliegt:



Bestehende Kindertageseinrichtungen (schwarz) und der geplante Standort (rot)

Mögliche Nachverdichtungs- oder Umnutzungspotenziale in einer der geplanten Nutzung angemessenen Größenordnung sind für den westlichen Teil des Standorts Watzenborn-Steinberg aktuell an den zwei rot umrandeten Stellen zu identifizieren:



Die nördliche Fläche grenzt an das Plangebiet an (gelb umrandet) und befindet sich innerhalb des Gewerbegebiets „Gießener Straße“

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und steht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Die unmittelbar umgebende Nutzung ist mit dem angestrebten Planziel nicht vereinbar.

Bei der südlicher gelegenen Fläche handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte, inzwischen brachgefallene Fläche, die sich ebenfalls in Privatbesitz befindet.

Eine Verfügbarkeit ist für die angestrebte Nutzung als Gemeinbedarfsfläche nicht gegeben und auch nicht absehbar.

Neben den nicht gegebenen Möglichkeiten für weitere Verdichtungen sind insbesondere die Anforderungen an den Standort und die Liegenschaft maßgeblich. Die Fläche des Plangebiets befindet sich in städtischem Besitz. Standortrelevante Anforderungen wie zum Beispiel

- kurze Wege, Wegesicherheit,
- an das Quartier angepasste Lage mit städtebaulicher Einfügung,
- verkehrliche Anbindung ohne weitere Belastung der Innerortslage,
- sichere Zugangsmöglichkeiten,
- naturnahe Gestaltung mit Möglichkeiten zur Naturraumerfahrung und -beobachtung

kann mit der vorliegenden Planung umfassend Rechnung getragen werden.



Weitergehende Betrachtungen zu möglichen Alternativflächen sind für den westlichen Teil des Stadtteils Watzenborn-Steinberg an den dortigen Ortsrändern erfolgt. Neben raumordnerisch begründeten Restriktionen stehen hier naturschutzrechtliche und -fachliche Gründe ebenso entgegen wie die zuvor dargelegten Anforderungen an den zeitgemäßen Standort einer Kindertagesstätte.

So ist es eine Herausforderung, die Kinder an einen verantwortungsvollen Umgang mit der Umwelt heranzuführen und im Rahmen der Umweltbildung das vorhandene Wissen an die Kinder weiterzugeben. Nur wer die Natur kennt, ist später in der Lage, umweltbewusst zu handeln.

Da Nachhaltigkeit heutzutage immer stärker an Relevanz gewinnt, ist es sinnvoll, schon frühzeitig bei Kindern ein Bewusstsein dafür zu schaffen. Hierfür ist die vorgenommene Standortwahl geradezu prädestiniert, denn am schnellsten lernen die Kinder, ein Bewusstsein für Natur und Umwelt durch Ausflüge ins Grüne zu entwickeln.

Nicht zuletzt aus diesen Gründen ist in 2021 über das Baulandmobilisierungsgesetz das Bundesbaugesetz u.a. dahingehend ergänzt worden, dass nunmehr auch Naturerfahrungsräume in den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB aufgenommen wurden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind neben diesen Überlegungen von der Stadt Pohlheim vor der geplanten Inanspruchnahme neuer Flächen demzufolge auch umfangreiche Bemühungen vorgenommen worden, vorrangig Potenziale von Innenentwicklungen zu untersuchen und zu nutzen.

3.2 Innenentwicklung und Bodenschutz

Zusätzlich zu dem Vorrang der Innenentwicklung als Ziel der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll nach den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

In der Bodenschutzklausel wird bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

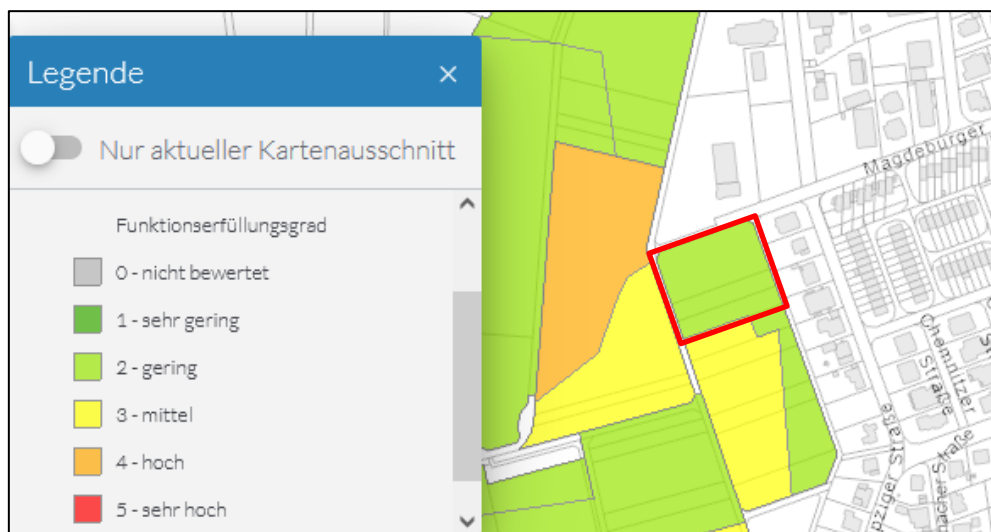
Im Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Belangen sind ergänzend hierzu die folgenden Merkmale planungsrelevant:

Innerhalb des Geltungsbereichs wird der Boden vornehmlich aus Ton gebildet, die Acker- und Grünlandzahl liegt zwischen 45 und 50 mit einem mittleren Ertragspotenzial:



Quelle: Bodenviewer Hessen

Hinsichtlich der Bewertung der Bodenfunktionen als einem Bestandteil der Belange des Bodenschutzes in der Planung liegt der Gesamtwert im Plangebiet bei gering:

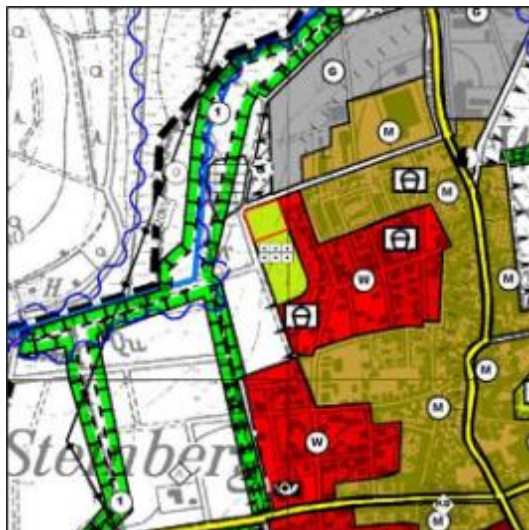


Quelle: Bodenviewer Hessen

Damit ist festzuhalten, dass das Plangebiet keine besonderen Bewertungsmerkmale aufweist, die im Widerspruch zu der Notwendigkeit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche stünden. In Bezug auf die Agrarstruktur ist ergänzend festzuhalten, dass die Flächen vollständig im Eigentum der Stadt sind. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird nicht zu einer existenziellen Bedrohung der aktuellen Bewirtschafter führen.

Zusammenfassend erfolgt die vorliegende Planung in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Regionalplans und ist mit dessen Zielen vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan



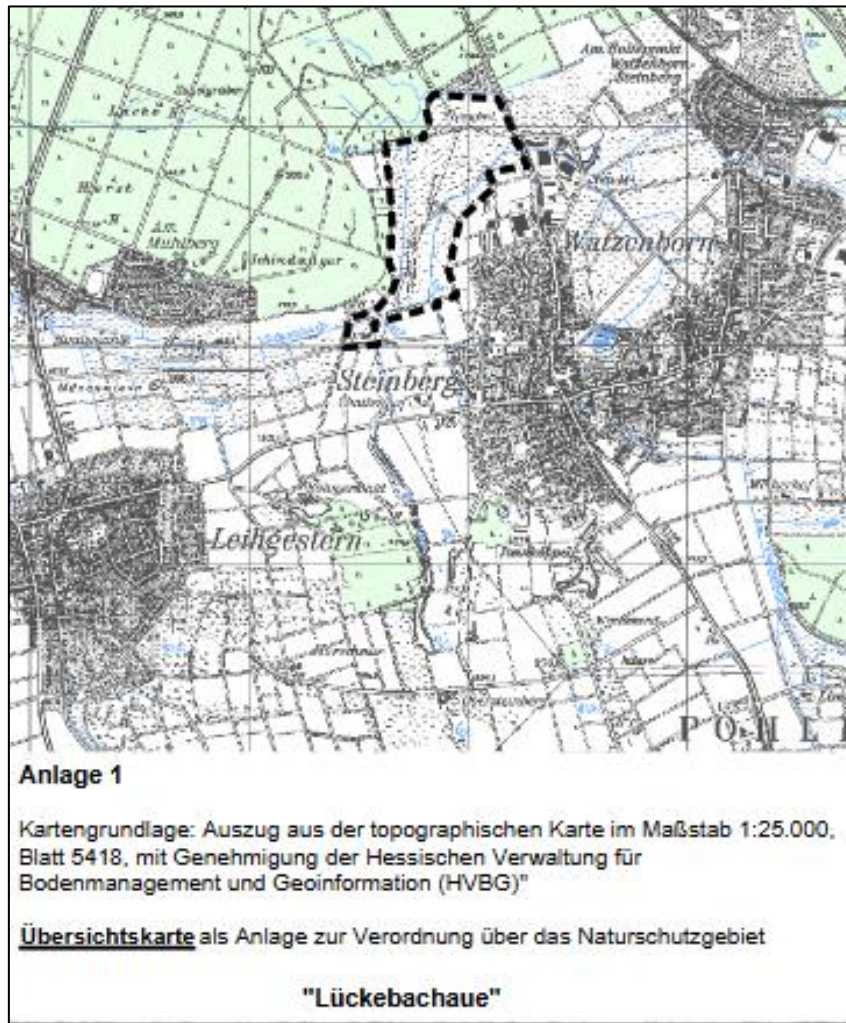
Das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt, die für diesen Bereich seinerzeit als Planungsziel vorgesehen war. Tatsächlich befindet sich hier landwirtschaftliche Nutzfläche.

Aufgrund dieser Darstellung wird ein separates Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt wird.



Westlich angrenzend an das Plangebiet sind im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB „Flächen für den naturnahen Ausbau von Fließgewässern“ dargestellt. Das zwischenzeitlich im Jahr 2020 ausgewiesene Naturschutzgebiet „Lückbachaue“ (s. folgende Seite) wird entsprechend nachrichtlich in den Änderungsplan übernommen.

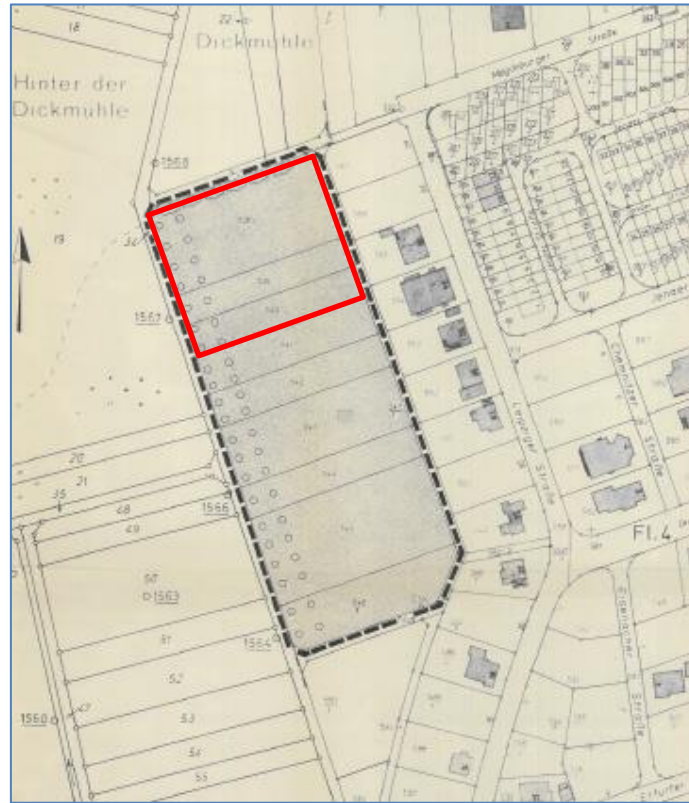


StAnz. 52/2020 S. 1397

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt mit den drei nördlichen Flurstücken innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 21 „Im bösen Viertel“, der 1993 in Kraft trat. In dem jetzt überplanten Teilgeltungsbereich sind eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ sowie Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB geschaffen werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Im bösen Viertel“

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Im bösen Viertel“ durch den Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ ersetzt werden.

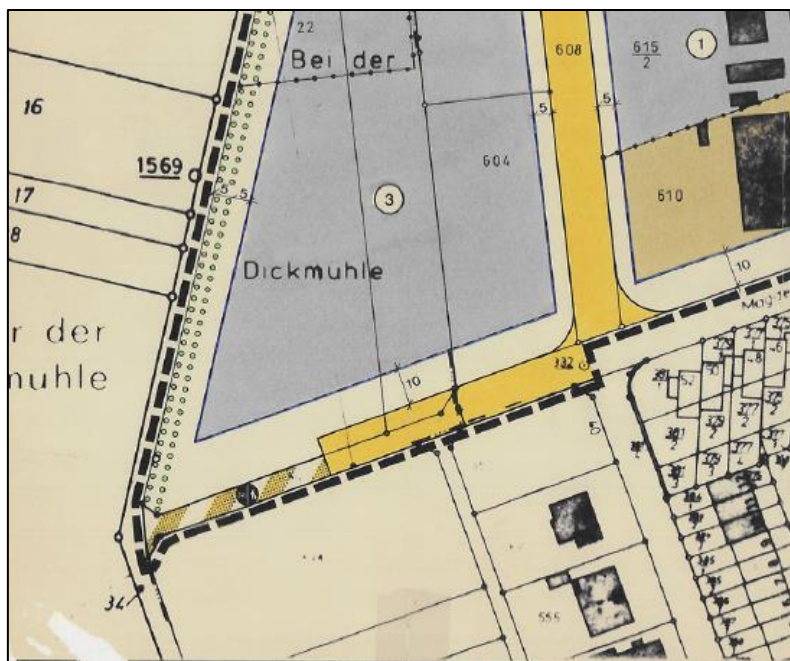
Noch vor der Zeit der Entstehung dieses Bebauungsplans Nr. 21 sind die Weichen für die gewerbliche und die Grünflächenentwicklung im Rahmen der gesamstädttebaulichen Entwicklungsplanung gestellt worden.

So sind für den ganzen nordwestlichen Bereich des Stadtteils Watzenborn-Steinberg seinerzeit umfangreiche, bis an die Gemarkungsgrenzen von Gießen und Linden heranreichende gewerbliche Bauflächen, großzügige Sport- und Spielflächen sowie zahlreiche grünordnerische und naturschutzfachlich begründete Flächen festgesetzt und bis zum heutigen Tag umgesetzt worden;



Der Bebauungsplan Nr. 5 b „Gießener Straße“ vom April 1988

Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten sind im Südwesten dieses Bebauungsplans durch dessen erste Änderung im Jahr 1997 rechtskräftig geworden. Die hier festgesetzten und ausgeführten Flächen für Anpflanzungen werden im Plangebiet nun nach Süden entsprechend fortgesetzt.



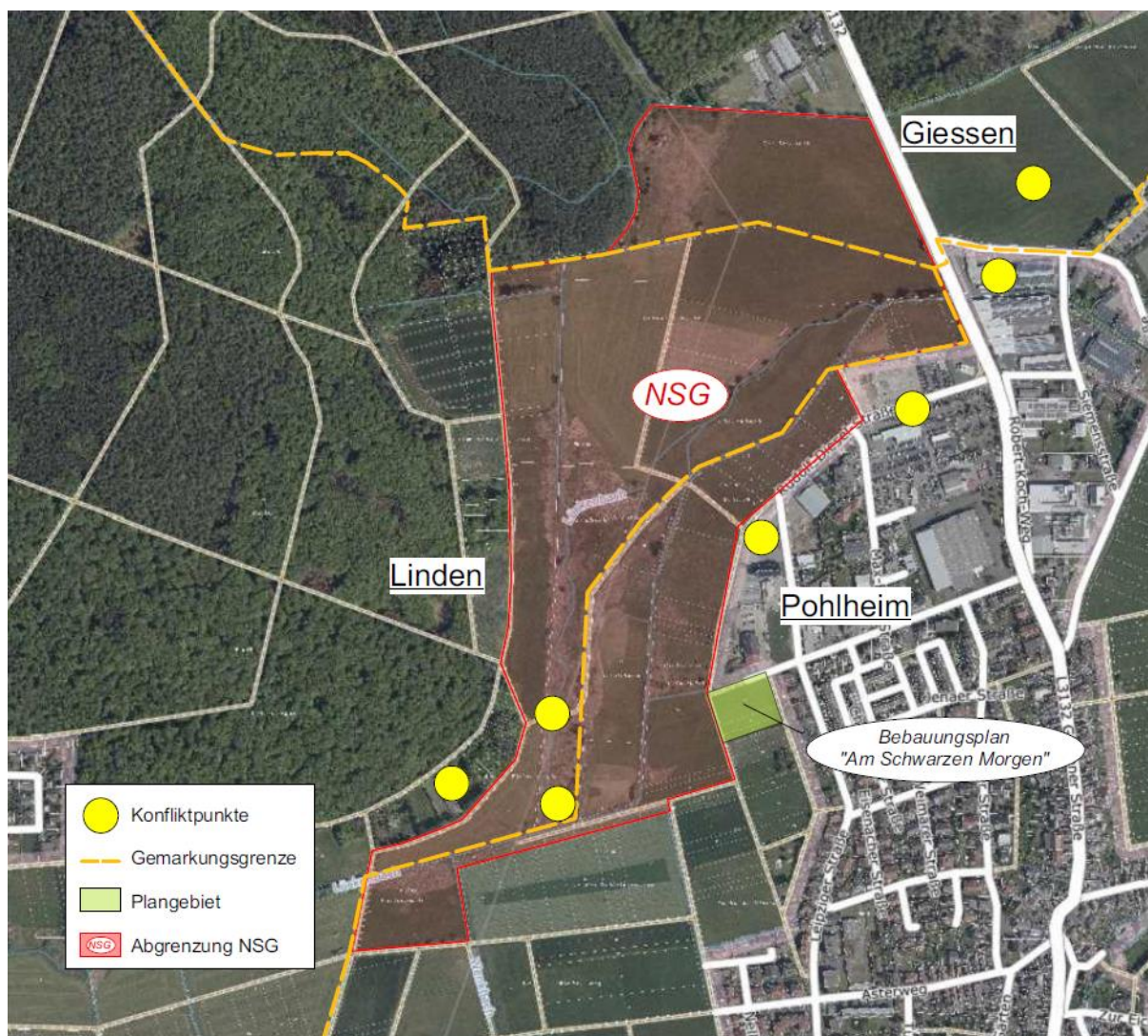
Bebauungsplan Nr. 5 b, 1. Änderung vom November 1997



3.5 Städtebauliche Konzeption

Wie dargelegt, grenzt der Ortsrand von Watzenborn-Steinberg an die Gemarkungen von Gießen und von Linden entsprechend der nachfolgenden Abbildung. Für den Bereich der hier interkommunal gelegenen Flächen der Lückebachau wurden diese nach entsprechenden floristisch-faunistischen Gutachten zwischen 2013 und 2017 vom Regierungspräsidium Gießen im Jahr 2017 als Naturschutzgebiet einstweilig sichergestellt.

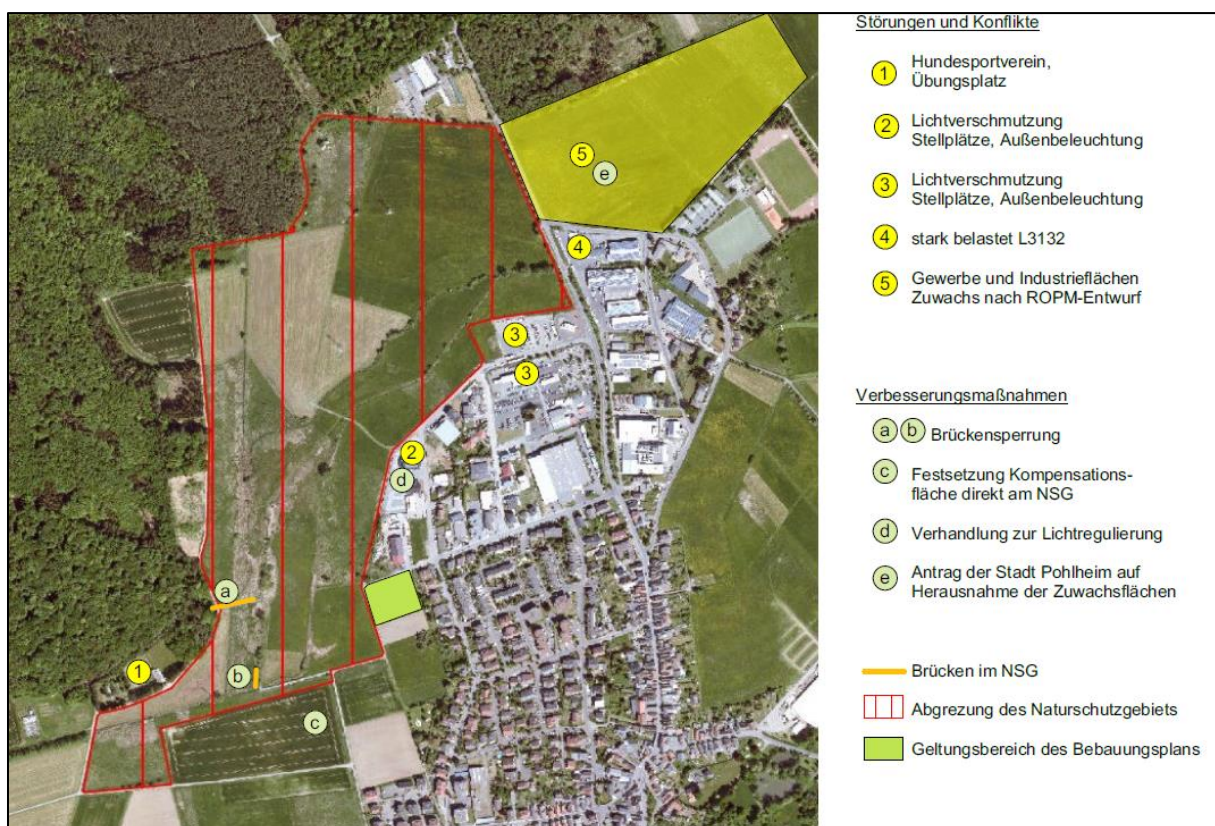
Dessen östlich-südöstliche Grenze verläuft unmittelbar entlang der gewerblichen Bebauung und direkt angrenzend an die nach Gießen führende, hoch belastete Landesstraße L 3132. Weiterhin festzuhalten sind die intensive Freizeitnutzung im Südwesten, die nach Regionalplan-Entwurf geplanten raumordnerischen Festlegungen von Industrie- und Gewerbeflächenzuwachs auf Gießener Gemarkung und nicht zuletzt auch die insbesondere mit Lichtverschmutzung verbundenen gewerblichen und kulturellen Nutzungen im Gewerbegebiet.



Bestandsübersicht nordwestlicher Ortsrand des Stadtteils Watzenborn-Steinberg

Der Zweck der seinerzeitigen Sicherstellung entspricht § 2 des Verordnungstextes, bekanntgemacht im Staatsanzeiger 52/2020: „...zu schützen, zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen zur Besucherlenkung, Pflege und Biotopgestaltung zu entwickeln...“.

Genau hier hat die Stadt Pohlheim mit vielfältigen Maßnahmen bislang schon zur Unterstützung dieser Ziele eingegriffen. Weitere Maßnahmen sind im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan nach dessen Festsetzungen und den im Umweltbericht zugrunde gelegten Empfehlungen in Abstimmung mit Naturschutzbehörden und -verbänden vorbereitet und werden im Zuge der Planaufstellung und seiner Rechtskraft umgesetzt werden



Störungen und Konflikte sowie die im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Maßnahmen

Die Festsetzung eines Naturschutzgebietes darf nicht dazu führen, dass die mit Störungen und Konflikten verbundenen, menschlichen Tätigkeiten systematisch ausgeschlossen werden, da der Mensch ein integraler Bestandteil der Natur ist und beide miteinander zusammenarbeiten müssen. In jedem Fall sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. An einer Verringerung der bestehenden Beeinträchtigungen ist auch die Stadt Pohlheim in hohem Maße interessiert und führt entsprechende Verhandlungen mit den Nutzern zu deren Mitwirkung.

Die in der Naturschutzgebietsverordnung genannten Verbote bedeuten nicht, dass alle wirtschaftlichen und sonstigen Tätigkeiten eingestellt werden müssen. Es sind spezifische



Anpassungen oder Änderungen zum Schutz, zur Erhaltung und Entwicklung der Arten und ihrer Lebensräume erforderlich geworden, die unter selbstverständlicher Fortsetzung bestehender gewerblicher Tätigkeiten und sonstiger Nutzungen von der Stadt Pohlheim eingeleitet und durchgeführt worden sind. Zu weiteren Maßnahmen vgl. die nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffenen Festsetzungen.

4 Verfahren und Verfahrensstand

Zur Anwendung gelangt das zweistufige Regelverfahren mit Umweltbericht. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	11.11.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses*	8.9.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	12.9.2022 bis 14.10.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	12.9.2022 bis 14.10.2022
Veröffentlichung im Internet, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB*	7.8.2023 bis 8.9.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	7.8.2023 bis 8.9.2023
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses*	

Die Bekanntmachungen erfolgen in den „Pohlheimer Nachrichten“.

Die Einleitung der Bauleitplanverfahren erfolgte mit der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Abstimmung mit der städtischen Bauverwaltung im Zeitraum September/Oktober 2022.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sind keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen worden. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange angeführte Anregungen und Hinweise sind in die Bauleitpläne und deren Begründung eingeflossen durch:

- Vertiefende Aussagen zu Innenentwicklungspotenzialen und zur Standortwahl,



- zum vorsorgenden Bodenschutz und umfassend
- zum Natur- und Artenschutz (Umweltbericht, Eingriffsregelung)

Die Planung wurde gegenüber dem Vorentwurf ergänzt um eine direkt an das NSG „Lückebachau“ angrenzende Kompensationsfläche, die dem Plangebiet zugeordnet ist.

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung sind ausschließlich Stellungnahmen vorgetragen worden, über die abgewogen werden konnte, ohne die Grundkonzeption der Planung zu verändern. Eine nachrichtliche Übernahme erfolgte hinsichtlich überörtlicher Versorgungs- und Abwasserleitungen.

Es lagen keine Gründe vor, die gesetzliche Auslegungsfrist von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen zu verlängern.

5 Festsetzungen

Zur Ausformung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB und der in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitlinien sind zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, bei der es nicht auf ins Einzelne gehende Festsetzungen ankommt. Die Darstellungsmöglichkeiten nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beziehen sich auf die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen der Infrastruktur. Vorliegend ist demnach eine Kindertagesstätte als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Sie dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte und aller sonstigen, mit diesem Nutzungszweck verbundenen Anlagen und Einrichtungen wie zum Beispiel Außenanlagen, Nebengebäuden, Spielgeräten etc.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung besteht aus der Grundflächenzahl und der Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Die Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ 0,6 überschritten werden.

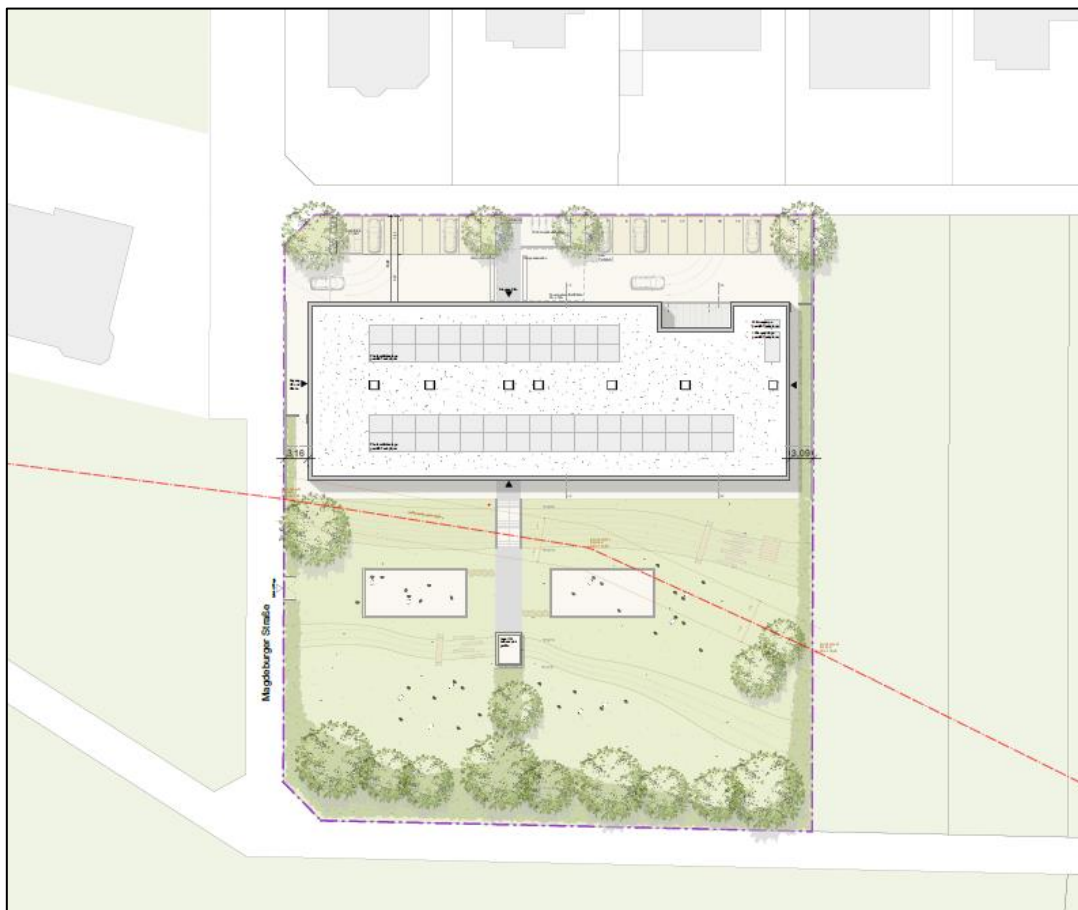
Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ist bezogen auf das Höhenniveau Normalnull (NN). Innerhalb des Plangebiets sind Gebäude mit einer maximal zulässigen Höhe von 179,50 müNN zu errichten. Mit Blick auf das aktuelle Geländeniveau entspricht dies Gebäudehöhen von ca. 5 m.



Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z.B. Klimageräte, Solaranlagen) um maximal 2,50 m überschritten werden.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, insbesondere aber auch wegen der Lage des Hauptabwassersammlers des Wasserverbands Kleebach und wegen der Grenze zum Naturschutzgebiet ist eine bauliche Entwicklung ausschließlich im östlichen Geltungsbereich, angrenzend an die Wohnbebauung möglich und vertretbar.

Diese Rahmenbedingungen liegen demzufolge auch einer Entwurfsplanung des hiermit beauftragten Büros plan werk gmbh architekten zugrunde, die in enger Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Pohlheim entwickelt wurde:



Ausschnitt aus einer Präsentation der plan werk gmbh architekten vom März 2023 (ohne Maßstab)

Mit dieser Entwurfsplanung wird auch den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprochen.

Hierdurch wird die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild bewirkt, die Umsetzung der Planung entspricht im Wesentlichen dem östlich und nördlich angrenzenden Erscheinungsbild der Ortslage.

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen bleibt hinter dem vorhandenen Baubestand zurück und gewährleistet damit gleichermaßen einen städtebaulich attraktiven und landschaftsökologisch sinnvollen Übergang von der Ortslage zur freien Landschaft:



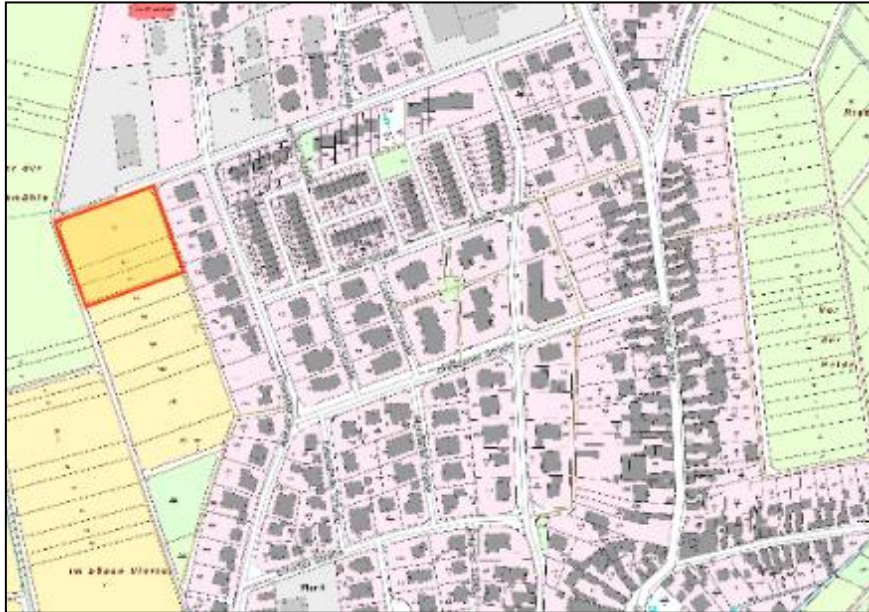
Blick auf den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Ortsrand von Watzenborn-Steinberg

Auf weitergehende Vorgaben wie auch die Festsetzung einer Baugrenze wird verzichtet, um der nachfolgenden Genehmigungsplanung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen weitestmögliche Gestaltungsfreiheit zu bieten.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Der nachfolgende Kartenausschnitt verdeutlicht die besondere Bedeutung der fußläufigen wie auch der verkehrlichen Anbindung und damit der Lagegunst für das dargestellte Quartier der gesamten, hochverdichteten westlichen Ortslage von Watzenborn-Steinberg.

Ohne zusätzliche Belastung der Innerortslage ist die Einrichtung über die ost-west-verlaufende Magdeburger Straße von der Gießener Straße aus bzw. von Süden aus kommend über die Danziger Straße zu erreichen.



Darstellung des für den Standort maßgeblichen Quartiers der westlichen Ortslage von Wattenborn-Steinberg mit Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Kita (Quelle: geoportal Hessen)

Das Ausbauende der Magdeburger Straße befindet sich dabei genau auf Höhe der Fläche für die Kindertagesstätte (in der Abbildung links):



Zufahrt von der Magdeburger Straße bis zu deren Ausbauende



Von hier aus ist mit Blick auf das angrenzende Naturschutzgebiet eine weitere Nutzung ausschließlich Fußgängern und dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie dem Radverkehr vorbehalten. Die Versiegelung dieses Weges ist zwischenzeitlich zurückgenommen und durch eine wasserdurchlässige Befestigung ersetzt worden.

Im weiteren Verlauf dieser Rad- und Fußwegeverbindung nach Linden ist ein ursprünglicher Weg direkt südlich an das NSG angrenzend vollständig zurückgebaut worden:



Zurückgebauter Weg südlich des NSG

5.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungssatzung trifft Aussagen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zur Gestaltung von Einfriedungen und zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen. Sie gewährleistet damit neben den im Bebauungsplan enthaltenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. Gliederungspunkt 5.2) eine weitergehende Entwicklung der in das Orts- und Landschaftsbild eingefügten Bebauung.

Hierzu umfasst die Satzung die folgenden Festsetzungen:

- Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen gelten bei technischen Aufbauten.
- Mindestens 30 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude werden zur Gewinnung von Solarenergie genutzt. Auf den Flachdächern sind die Module so aufzuständern, dass eine möglichst extensive Begrünung der dafür nutzbaren Dachfläche ermöglicht wird.
- Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind ausschließlich offene Einfriedungen von bis zu 1,6 m Höhe zulässig, die den Durchlass von bodengebundenen lebenden

Kleintieren ermöglichen. Der Abstand eines Zauns zum Boden beträgt mindestens 10 cm. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

- Die offene Einfriedung wird auf der Westseite zum NSG hin kombiniert mit einer mindestens 5 m breiten Hecke aus einheimischen Laubgehölzen als Sichtschutz und ökologischem Übergang vom Naturschutzgebiet zur Fläche für den Gemeinbedarf.

Der Bau der Kindertagesstätte beinhaltet insbesondere auch die Gestaltung ihrer Außenbereiche zum Spielen an der frischen Luft.

- So sind mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und -bäumen zu bepflanzen. Der Abstand zur weitgehend verglasten Westfassade beträgt dabei mindestens 15 m.
- Die Spielflächen sind durch blütenreiche Beete und/oder einheimische, reich blühende Laubgehölze zu gliedern.

Auf Grundlage dieser Satzung wird in Verbindung mit den nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffenen Festsetzungen eine Einfügung in den nordwestlichen Ortsrand erreicht werden:



Erweiterter Blick auf den nordwestlichen Ortsrand von Watzenborn-Steinberg
(im Bild links gewerbliche Bauflächen und Kirche, rechts Wohngebiet)

Die geplante Bebauung soll sich in der Ausführung in die angrenzende Bebauung einfügen, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu begrenzen. Demnach umfasst die Gestaltungssatzung zu den Dächern:



5.5 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Die Stadt Pohlheim ist als Eingriffsverursacherin verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidung) oder den mit dem Eingriff verfolgten Zweck mit möglichst geringen Beeinträchtigungen zu erreichen (Minimierung). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

An eingriffsminimierenden Maßnahmen ist vorgesehen:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Die Befahrbarkeit mit Rollatoren und für Personen mit Rollstuhl ist zu gewährleisten.
- Pro 4 PKW-Stellplätzen ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- Durch Schalter, Zeitschaltuhren und Smart Technologien ist die insektenschonende und artenschutzgerechte Beleuchtung auf die Nutzungszeit bzw. das sicherheitstechnisch unbedingt Erforderliche zu begrenzen.
- Die Lichtmenge ist gering zu halten: Maximal 5 Lux für Wege und 10 Lux für Parkplätze.
- Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektren (max. 3.000 Kelvin) und geschlossenem Gehäuse zulässig.
- Die Beleuchtung wird auf die zu beleuchtenden Bereiche (z.B. Wege, Parkplätze) ausgerichtet. Das Abstrahlen von Licht oberhalb der Horizontalen ist durch entsprechende Abschirmungen zu verhindern. Die Lichtpunkthöhen sind grundsätzlich niedrig zu halten. Flächige Fassadenanstrahlungen sind unzulässig.
- Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor festgesetzten Maßnahmen, sofern die technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.
- Festgesetzt ist eine ökologische Baubegleitung zur Gewährleistung eines schonenden Umgangs mit Boden, Natur und Landschaft einschließlich der Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe und der Minimierung von Beeinträchtigungen im Rahmen der Bautätigkeit.
- An zusammenhängenden Glasflächen mit mehr als 20 qm Größe ist vermehrter Vogelschlag mit Hilfe folgender Maßnahmen sicher zu unterbinden:
 - Einsatz von reflexionsreduzierten Gläsern (Reflexionsgrad max. 8 %)
 - Verzicht auf Pflanzungen von Gehölzen in einem Abstand bis zu 15 m
 - Verwendung transluzenter Gläser oder Aufbringen geeigneter Markierungen auf der Außenseite der Fenster oder Verwendung von geprüftem Vogelschutzglas. Die betreffende Beurteilung ist im Bauantrag vorzunehmen. Das Aufkleben von Vogelsilhouetten oder die Nutzung von UV-Stiften ist unwirksam und nicht statthaft.



- Entlang des westlichen Rands des Geltungsbereichs wird eine mindestens 5 m breite Hecke aus Laubgehölzen entsprechend Maßnahmenblatt 1 in Anhang 2 des Umweltberichts angelegt.

6 Der Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts sind entsprechend der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB abgestimmt und festgelegt. Der Umweltbericht selbst ist Teil der Begründung und nimmt an den vorgeschriebenen Verfahren teil. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte sind in den Umweltbericht integriert.

Als Vermeidungs- und als Ausgleichsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brut-, Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.
- Auf dem Flurstück 45/1 in der Flur 7 wird direkt angrenzend an das Naturschutzgebiet eine Grünlandfläche geschaffen und extensiv bewirtschaftet. Diese Maßnahme ist identisch mit jener zum funktionalen Ausgleich des Verlusts der mageren Flachland-Mähwiese auf der Eingriffsfläche. (Maßnahmenblatt 2 in Anhang 2 des Umweltberichts)

Bei allen weiteren Planungen sind die Inhalte der Verordnung über das unmittelbar westlich angrenzende Naturschutzgebiet „Lückebachau“ vom 25. November 2020 (StAnzHessen vom 21. Dezember 2020) zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG sind zu beachten. Hinsichtlich der Vermeidung, der Zerstörung oder der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten im Sinne § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind die unter 1.3.10 getroffenen Festsetzungen zu beachten.

7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf das nördlich angrenzende Gewerbegebiet sind nicht zu erwarten. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB ist vom zuständigen Dezernat des Regierungspräsidiums darauf hingewiesen worden, dass die Intensität der gewerblichen Nutzung bereits durch die in unmittelbarer Nähe bestehende



Wohnbebauung in gewisser Weise eingeschränkt ist. Und „Auch in Bezug auf die tatsächliche bestehende gewerbliche Nutzung (Baustoffhandel und Salzkontor) sind Konflikte im Hinblick auf die Nachbarschaft zu einer Kindertagesstätte nicht zu erwarten.

8 Klimaschutz

Für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten gilt das GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020).

Mindestens 30 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude werden zur Gewinnung von Solar-energie genutzt. Auf den Flachdächern sind die Module so aufzuständern, dass eine möglichst extensive Begrünung der dafür nutzbaren Dachfläche ermöglicht wird.

Im Klimaschutzkurzkonzept der Stadt Pohlheim aus 2019 ist festgelegt, dass der Endenergieverbrauch um 50 % und die CO₂-Emissionen um 95 % gegenüber 1990 reduziert werden sollen. In der Zwischenzeit hat die Bundesregierung das Ziel auf 2045 vorgezogen (Klimaschutzgesetz August 2021) Nicht nur aus diesem Grund sollten Neubauten mit Blick auf die Zukunft klimaneutral errichtet werden. Da sie auch noch 2050 zum Gebäudebestand zählen, sollten sie schon jetzt mit hohen Effizienzstufen gebaut werden. Umfassende Sanierungen und Nachrüstungen und damit verbundene Mehrkosten zur Erreichung der Klimaneutralität 2050 lassen sich so vermeiden.

Ergänzend ist vorliegend festgesetzt, dass an öffentliche Gebäude angrenzende Stellplätze mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität nach GEIG auszustatten sind. Dabei bedeutet Leitungsinfrastruktur mindestens eine Umsetzung durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme oder vergleichbaren Maßnahmen. Ebenso erforderlich ist Raum für notwendige Zähler, intelligente Messsysteme, Lademanagement und Schutzelemente.

9 Ver- und Entsorgungsleitungen

In den Plangebieten 1 und 2 sind folgende verbandseigene überörtliche Entwässerungsanlagen des Wasserverbands Kleebach betroffen:

- RÜB/SKO (B 68) Watzenborn-Steinberg, Hinter der Dickmühle (WK 0790): Kanalstauraum und Entlastungskanal DN 1200 Stahlbeton
- Sammelleitung für Abwasser – Lückenbachsammeler vom RÜ (B 63) Watzenborn zum RÜB/SKO (B 68) Watzenborn-Steinberg (WK 0800): DN 1200 Stahlbeton
- RÜB/SKO (B 67) Watzenborn-Steinberg, Im bösen Viertel (WK 1030): Entlastungskanal DN 1200 mit Einleitstelle
- Sammelleitung für Abwasser – Anschlusssammeler vom RÜ (R 66) Watzenborn-Steinberg, Magdeburger Straße zum Lückenbachsammeler (WK 1040): DN 200 und DN 300 Steinzeug
- RÜ (R 66) Watzenborn-Steinberg, Magdeburger Straße (WK 1050): mit Entlastungskanal DN 900 Stahlbeton
- Schachtbauwerke und Sonderbauwerke.



Im freien Gelände ist die unterirdische Hauptabwasserleitung, der Kanalstauraum und der Entlastungskanal des Wasserverbands Kleebach im Bereich von 3 m beiderseits der Rohraußenwand und der Schachtaußenwände absolut frei zu halten. Anpflanzungen sowie Überbauungen sind in diesen Bereichen unzulässig. Weiterhin sind Abgrabungen, Geländevertiefungen, Aufschüttungen und sonstige Auflastungen hier nicht zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass die genaue Lage der Verbandsanlagen durch einen Ortsvergleich festzustellen ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Wasserverbands Kleebach vor.

Wegen der sehr geringen Höhendifferenzen ist eine Verlegung der überörtlichen Abwassersammelleitung zwischen den einzelnen Schachtbauwerken innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen.

10 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über einen Hauptanschluss an das öffentliche Trinkwassernetz und durch Ausbau der Leitungsinfrastruktur im Plangebiet gesichert. Die örtliche Wasserverteilung und -speicherung erfolgt durch den Eigenbetrieb Wasserwerke Pohlheim.

Innerhalb des Geltungsbereichs für die Ausgleichs- und Kompensationsfläche verläuft auf Flurstück Nr. 45/1 in Flur 4 der Gemarkung Watzenborn-Steinberg eine überörtliche Haupt- und Zubringerleitung DN 400 des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke ZMW, die dinglich über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert und in der Plankarte nachrichtlich ergänzt worden ist.

Im Bereich der 6 m breiten Schutzstreifen dieser Fernwasserleitung, der zuvor genannten Hauptabwasserleitung, dem Kanalstauraum und dem Entlastungskanal des Wasserverbands Kleebach dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Schutzstreifen ist nicht zulässig. Im Bereich der Schutzstreifen darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Löschwasserversorgung

Brandschutzeinrichtungen werden grundsätzlich nach Vorgaben von Brandschutzgutachten, der Feuerwehr und der Baugenehmigungen ausgeführt. Die Abstimmungen hierzu erfolgen mit dem Kreisausschuss, Kreisbrandinspektor.

Generell gilt:

- Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.



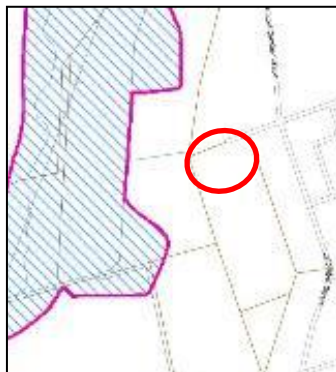
- Hydranten als Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht mehr als 120 m vom Gebäude entfernt sein.
- Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen.
- Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung herangezogen werden.
- Der erforderliche Löschwasserbedarf liegt im Bereich von 800 bis 1.200 l/min, die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets. Ein Heilquellenschutzgebiet ist nicht vorhanden.

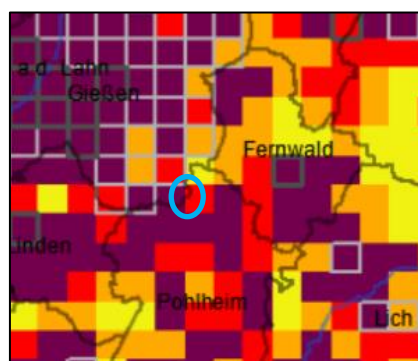
Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Starkregenrisiko

Amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt, die Grenze des Überschwemmungsgebiets Lückeback (blau schraffiert) befindet sich weiter im Westen des Geltungsbereichs:



Quelle: Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz, HLNUG

Für eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen ist vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie HLNUG eine Starkregen-Hinweiskarte erarbeitet und 2022 aktualisiert worden. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können.



Erhöhter Starkregenhinweis-Index, erhöhte Vulnerabilität (aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte (HLNUG 2022))

„Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topographie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Sie hat eine relativ grobe Auflösung von 1 km², so dass für die Planung konkreter Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenfolgen häufig eine räumlich höher aufgelöste Visualisierung (z. B. über Fließpfadkarten oder Starkregen-Gefahrenkarten) der örtlichen Starkregengefährdung sinnvoll ist.“ (Erläuterungstext HLNUG)

Für die Stadt Pohlheim ist die Gefährdungslage des Gemeindegebiets bei starkregenbedingten Überflutungen noch nicht untersucht worden, ein Handlungskonzept zum Umgang mit dem Starkregenrisiko und zur Gefahrenabwehr liegt noch nicht vor.

Als erster Hinweis dient eine von HLNUG entwickelte Fließpfadkarte, die eine erste Übersicht der Wege zeigt, welche das Regenwasser bei Starkregen nehmen würden und welche Bereiche potenziell gefährdet sind. Eine Gefährdung ergibt sich aus der Versiegelung und den überflutungsgefährdeten Flächen.



Fließpfadkarte mit Darstellung der Abflussrichtung auf Landwirtschaftsflächen
(HLNUG, September 2021)



Sowohl starke Hangneigungen, in Kombination mit ausgeprägter landwirtschaftlicher Nutzung, als auch lange Fließpfade, die in Wohngebiete führen, stellen ein potenzielles Risiko dar. Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet ist aktuell mäßig gefährdet

Ein direkter Risikobereich lässt sich für das Plangebiet aktuell nicht identifizieren. Allgemein für die kommunale Überflutungsvorsorge empfohlene Maßnahmen werden durch die textlichen Festsetzungen gebietsbezogen in Wert gesetzt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz WHG soll Niederschlagswasser 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.

Da wegen der lehmig-tonigen Böden im Plangebiet eine Versickerung überschüssigen Niederschlagswassers nur sehr langsam möglich ist, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen als Brauchwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Außenbewässerung zu nutzen ist (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz HWG).

Abwasserbeseitigung

Der Eigenbetrieb Wasserwerke Pohlheim ist abwasserbeseitigungspflichtig. Daher darf ein Anschluss der geplanten Grundstücksentwässerung nur nach Genehmigung durch den Eigenbetrieb ausgeführt werden. Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte ist in den angrenzenden öffentlichen Parzellen keine Entwässerungsanlage des Eigenbetriebs vorhanden.

Das Plangebiet ist in der aktuellen SMUSI-Berechnung von 2013 nicht als Entwässerungsfläche enthalten. Die geplante Entwässerungsfläche darf nur im Trennsystem entwässert werden. Ein Schmutzwasserhausanschluss der geplanten Grundstücksentwässerung kann nicht am Anschlussammler (Drosselstrecke) und nicht am Entlastungskanal des Regenüberlaufs R 66 (WK 1040) erfolgen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann somit zwingend nur in die Abwassersammelleitung WK 0800 eingeleitet werden.

11 Boden, Bergbau

Nachsorgender Bodenschutz

Der Stadt liegen keine Kenntnisse über Betriebsstilllegungen oder bisher nicht erfasste ehemalige Deponien im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung vor.

Zur Sicherheit ist in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass beim Auftreten schädlicher Bodenveränderungen Anzeige an das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Gießen zu erfolgen hat.



Vorsorgender Bodenschutz

Das Schutzgut Boden wird gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen sowie der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden im Umweltbericht ausführlich beschrieben und im Hinblick auf die vorliegende Planung bewertet.

Durch Ausnutzung der abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten für den Bebauungsplan hat die Stadt Pohlheim die nach § 9 Abs. 1 BauGB möglichen Festsetzungen für den vorsorgenden Bodenschutz nutzbar gemacht:

Nr. 1: Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Planziele,

Nr. 20 und 25: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grundstücksflächen.

Festsetzung von bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften.

Für diese bodenschutzbezogenen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Erläuterungen in der Begründung bildet die vorgenommene, hinreichende Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden die Grundlage für die bodenschutzrelevante Entscheidungsfindung.

Während der Bauzeit und darüber hinaus sind zum Schutz des Bodens folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu ergreifen:

- Bei Erdarbeiten sind Ober- und Unterboden getrennt auszuheben, fachgerecht zu lagern und - wo möglich - wieder einzubauen. Oberbodenmieten dürfen maximal 2 m hoch sein und sind gegen Beeinträchtigungen z.B. durch Befahren zu schützen.
- Wo möglich, soll der gewachsene Oberboden in späteren Grünflächen unverändert belassen oder wieder eingebracht werden.
- Überschüssige Bodenmassen sind vorzugsweise zur Bodenverbesserung auf schlechteren landwirtschaftlichen Flächen zu nutzen. Selbige sind dem Bodenviewer Hessen zu entnehmen.
- Nasse Oberböden dürfen nicht befahren werden.
- Dauerhaft zwischengelagerter Boden (> 1 Monat) ist in geeigneter Weise abzudecken oder zu begrünen.
- Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.

Die empfohlene ökologische Baubegleitung umfasst auch eine bodenkundliche und artenschutzrechtliche Baubegleitung.

Ihre Aufgaben sind im Kern:

- Ansprechpartner für die Bauverantwortlichen in Bezug auf alle mit dem Natur- und Artenschutz verbundenen Fragen. Dazu gehört auch die Einweisung von



Bauverantwortlichen und deren Mitarbeiter in die artenschutzrechtlichen Notwendigkeiten und Erfordernisse und die Dokumentation der Absprachen.

- Ansprechpartner für die unteren Naturschutzbehörde. Dazu gehört auch die Information der UNB im Falle des Auftretens zuvor planerisch nicht erkennbarer und gelöster Konflikte und deren einvernehmliche Lösung.
- Organisation und Umsetzung ggf. erforderlicher zusätzlicher Konfliktlösungen.
- Sicherstellung und Dokumentation der Umsetzung aller Vermeidungsmaßnahmen;
- Bauzeitliche Überprüfung von potenziell relevanten Strukturen sowie gegebenenfalls Organisation und Umsetzung von Maßnahmen zur Tierrettung und Umsiedlung und deren Voraussetzungen.

Info-Blätter und Merkblätter werden zu diesem Themenkreis durch das Dezernat 41.4 beim Regierungspräsidium Gießen bereitgehalten.

Nach § 202 BauGB gilt direkt, dass 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 ist.

Bergbau

Bei Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans ist vorsorglich auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen nicht vor.

12 Altablagerungen und Altlasten

Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige sind verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, damit die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde zu übermitteln.

Nach den hierzu auch durch das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums erfolgten Recherchen ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Zur Sicherheit wird festgesetzt, dass wenn im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen wahrgenommen werden, diese unverzüglich beim zuständigen Dezernat des Regierungspräsidiums angezeigt werden müssen.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 1.9.2018) zu beachten. Hierin sind Informationen im



Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen enthalten.

13 Denkmalschutz

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gibt es keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen archäologisch relevanter Bodenfunde. Unabhängig von den Ergebnissen gilt folgender Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

14 Kampfmittel

Eine Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst vorliegenden, aussagefähigen Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung der Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Sollte entgegen vorliegender Erkenntnisse doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Anhang:

Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Artenschutzprüfung,

Planungsbüro Gall, 19. Juni 2023

Pohlheim und Linden, im Oktober 2023