



Stadt Aßlar

**Bebauungsplan Nr. 1.44
„Alte Schule“**

Kernstadt

B E G R Ü N D U N G

Entwurf

27. März 2019

**Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Carina Keiner
B. Eng. Gabriela Alibozek**



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich	3
2. Bestand	3
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
4. Planungsrechtliche Grundlagen	4
4.1 Übergeordnete und sonstige Planungen	4
4.2 Denkmalschutz	4
4.3 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz	4
5. Aufstellungsverfahren	5
5.1 Verfahrensstand.....	5
6. Erläuterungen zu Planfestsetzungen	6
7. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung.....	7

Anlage: Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 1.44 „Alte Schule“, Stadt ABlar, Kernstadt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.44 „Alte Schule“ umfasst den Bereich des Anwesens der „Alten Schule“ in der Mittelstraße in der Kernstadt Aßlar. Er beinhaltet in der Flur 18 das Flurstück 45/2.

2. Bestand

Auf dem Flurstück 45/2 der Flur 18, Gemarkung Aßlar befindet sich das Denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Schule. Das Gebäude wurde 1896 bis 1897 errichtet; es gilt zurzeit aus geschichtlichen Gründen als Kulturdenkmal.

In dem Gebäude befand sich bis vor einiger Zeit noch ein Gaststättenbetrieb mit Außenanlage. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerdem eine Fläche mit einigen PKW-Stellplätzen. Die übrigen Bereiche stellen sich als Grünflächen mit Gehölzen dar. Das Gelände weist eine Hanglage auf; der Höhenunterschied zwischen Straßen-Hinterkante „Mittelstraße“ und hinterer Gebäudewand beträgt ca. 2 m.

Die Nachbarschaft besteht hauptsächlich aus Wohnbebauung. Südlich wird der Planbereich von der Mittelstraße begrenzt. Im Norden schließen sich größtenteils Garten- und teils Wohnbebauungsflächen an, westlich und östlich befinden sich Wohngebäude.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Steuerung der Innenbereichsfläche durch die Festsetzung eines Mischgebietes und die Nutzbarmachung der bisher nicht genutzten Fläche des Flurstückes 45/2. Durch die vorliegende Bauleitplanung soll dem Eigentümer der Fläche ermöglicht werden, eine zusätzliche Bebauung mit einem Wohngebäude auf dem Grundstück unter Wahrung der Belange des Denkmalschutzes zu errichten.

Zurzeit wird das ca. 2.200 qm große Flurstück rd. zu 15 % bebaut. Hinsichtlich der Innenstadtentwicklung und der Nachverdichtung stellt sich eine weitere Bebauung auf dem Grundstück als räumlich möglich und städtebaulich begründet dar.

Der Neubau soll in seinen Dimensionen jedoch durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen begrenzt werden, um die Kubatur der „Alten Schule“ nicht zu überschreiten und damit die Einzigartigkeit des Kulturdenkmals nicht zu verhüllen. Dabei soll jedoch möglichst viel Fläche für den Neubau auf dem Grundstück geschaffen werden.

Um die obige Voraussetzung erfüllen zu können, werden auf dem Flurstück zwei Bereiche des Mischgebietes mit verschiedenen planungsrechtlichen Festsetzungen ausgewiesen. Im Bereich MI1 befindet sich die ehemalige Schule. Die Festsetzungen des Bereiches MI2 gelten für den geplanten Neubau. Weitere Details sind dem Kapitel 6 (Erläuterungen zu den Planfestsetzungen) zu entnehmen.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Übergeordnete und sonstige Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2003) der Stadt Aßlar befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Signatur für Gemischte Bauflächen. Diese Darstellung ermöglicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB die angestrebte Entwicklung eines Mischgebietes, sodass eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete) liegen nicht vor.

4.2 Denkmalschutz

Auf dem Grundstück befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude der „Alten Schule“. Errichtet wurde die Schule zwischen 1896 und 1897 durch die Bauunternehmer Christian Schmidt und Johann Demant. Der Ziegelbau mit Sandsteingliederung ist durch den Eingangsvorbau und einen Seitenrisalit mit Zwerchhaus betont, eine Massengliederung, wie sie sich ähnlich auch in Biskirchen befindet und auf Plänen des damaligen Kreisbaumeisters Witte schließen lässt. Alle baulichen Maßnahmen müssen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden. Das Gebäude wird im Plan entsprechend nachrichtlich dargestellt.

Das Gebäude ist außerdem laut Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen Einzelkulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege 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).“

4.3 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bodenschutz

Der Bebauungsplan umfasst nur ein Grundstück in der Kernstadt von Aßlar. Die Fläche ist bereits mit einem Gebäude sowie dessen Außenbereichsflächen und einer Stellplatzfläche für mehrere KFZ beplant und damit rd. zu 50 % versiegelt. Durch die geplante Lage des Neubaus im Bereich der existenten Stellplätze bereitet die Planung somit keine neue oder zusätzliche Inanspruchnahme von Bodenflächen oder wertvollen Böden vor.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienen, sowie Grundstücke, deren militäri-

sche Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Vorsorgender Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB der vorsorgende Bodenschutz gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen 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.

Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden.

Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden. Baustellenfahrzeuge dürfen nur auf ausreichend befestigten Flächen betankt werden. Sind entsprechende Flächen an der Baustelle nicht vorhanden, ist die Betankung dort unzulässig. Havarien an Baustellenfahrzeugen (Bruch von Hydraulikschläuchen, Austritt von Kraftstoffen, u.ä.) sind der unteren Wasserbehörde beim Lahn-Dill-Kreis in Wetzlar unverzüglich anzuzeigen. Infolge von Unfällen und Havarien eingetretene schädliche Bodenverunreinigungen sind umgehend zu sanieren.

5. Aufstellungsverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Es handelt sich um die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Förderung der Innenentwicklung, speziell der Nachverdichtung.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete.

Da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, entspricht der vorliegende Bebauungsplan der Fallkonstellation, die im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelt ist. Damit ist eine Umweltprüfung einschließlich Monitoring nicht erforderlich. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5

BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

Ein landschaftsplanerischer Beitrag zur Bewertung des Bestandes wird erarbeitet.

5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: 28.05.2018 Bekanntgemacht: 12.09.2018

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB: 29.03.2019 bis 05.04.2019, Bekanntgemacht: 28.03.2019.

Durch die Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde in § 3 (2) geregelt, dass bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen ist. Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstandes besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: 15.04.2019 bis 17.05.2019, Bekanntgemacht: 28.03.2019.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

6. Erläuterungen zu Planfestsetzungen

Im Planbereich wird ein Mischgebiet mit zwei Teilbereichen MI1 und MI2 festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind sowohl Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, einzelhandelsbetriebe, wie auch Schank- und Speisewirtschaften. Außerdem sind Anlagen für Verwaltung und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet MI1 und MI2 durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen zulässigen Traufhöhe und Gebäudehöhe sowie der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Außerdem werden für die ehemalige Schule und den Neubau die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, die die Abstände zu benachbarten Flurstücken sowie zwischen beiden Gebäuden regeln.

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe im MI1 und im MI2 ist die Gehweghinterkante der Mittelstraße. Die Höhenlinien gelten für die Mitte des jeweiligen Gebäudes bezogen auf das Gehweg-Niveau der Mittelstraße.

Alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im MI2 begrenzen die Dimensionen des Neubaus gegenüber der „Alten Schule“. Damit soll den Belangen des Denkmalschutzes die Rechnung getragen werden. Lediglich die Anzahl der Vollgeschosse bleibt gleich, um das Gesamtbild gegenüber der Nachbarschaft zu bewahren. Auch die Angaben zur Stellung der Hauptgebäude sorgen für die Bewahrung des Gesamtbildes. Die Firstrichtung wird parallel zur Mittelstraße festgesetzt.

Nebenanlagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stellplätze und offene Parkplatzüberdachungen sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zu- und Abfahrten sind entsprechend § 2 M-GarVO zu gestalten.

Eine Begrünung der nach Abzug der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze übrigen Flächen wird empfohlen und dem Eigentümer überlassen.

Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf ein Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Die Verwendung von glänzenden Metall- und Kunststoffmaterialien für die Fassadengestaltung ist nicht zulässig. Der Anstrich des Oberputzes soll mit heller Fassadenfarbe erfolgen. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig.

Niederschlagswasser soll ortsnah 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 WHG).

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass keine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens eintritt. Verunreinigungen des zu versickernden Niederschlagswassers sind mit geeigneten Vorbehandlungsmaßnahmen zu beseitigen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Das Einleiten von Niederschlagabflüssen direkt in das Grundwasser, ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig. Die Mächtigkeit des ungesättigten Sickertraumes über dem höchsten Grundwasserstand (Abstand des Versickerungshorizontes vom höchstmöglichen Grundwasserspiegel) muss mindestens 1 m betragen. Die Einhaltung des Abstandes im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen sowie die ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes sind durch geeignete Verfahren (z.B. Baugrunduntersuchung) nachzuweisen.

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sollte bei Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

7. Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe über das bisherige Maß zugelassen, eine naturschutzfachliche Bewertung ist deshalb nicht notwendig. Im Innenbereich ist darüber hinaus keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Aßlar, 27.03.2019

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft:






Stadt Aßlar

**Landschaftsplanerischer Beitrag
zum Bebauungsplan 1.44
„Alte Schule“**

Kernstadt

Erläuterungsbericht

November 2018

**Bearbeitung: Dipl.-Ing. S. Oberheidt
Dipl.-Ing. G. Streicher**



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Planungsanlass	3
2. Beschreibung des Vorhabens.....	3
3. Charakterisierung und Bewertung von Natur und Landschaft.....	3
3.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	4
3.2 Geologie und Boden.....	5
3.3 Fläche	5
3.4 Klima und Luft.....	6
3.5 Wasser.....	6
3.6 Landschaftsbild und Erholungseignung	7
3.7 Mensch.....	7
3.8 Schutzgebiete	7
4. Beurteilung der eingriffsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf das Landschaftsbild	8
4.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	8
4.2 Boden.....	8
4.3 Fläche	8
4.4 Klima und Luft.....	9
4.5 Wasser.....	9
4.6 Landschaftsbild und Erholungseignung	9
4.7 Mensch.....	9
4.8 Schutzgebiete	10
5. Zusammenfassung.....	10
Literaturverzeichnis.....	11

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan umfasst das Flurstück 45/2 der Flur 18, Gemarkung Aßlar. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Steuerung der Innenbereichsfläche durch die Festsetzung eines Mischgebietes und die Nutzbarmachung der bisher nicht genutzten Fläche des Flurstückes 45/2 zu regeln.

2. Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Aßlar in der Kernstadt. Im Süden wird es von der Mittelstraße und zu allen anderen Seiten durch Wohnbebauung bzw. Gärten begrenzt. Etwa mittig auf dem Flurstück befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude der „Alten Schule“, östlich davon die versiegelten Parkplatzflächen des gastronomisch genutzten Gebäudes.

Die Flächen werden als Mischgebiet ausgewiesen. Ziel ist es, die Entwicklung der Innenbereichsfläche durch die Festsetzung eines Mischgebietes und die Nutzbarmachung der bisher nicht genutzten Fläche des Flurstückes 45/2 zu steuern. Dem Eigentümer der Fläche soll es ermöglicht werden, neben dem bestehenden Gebäude und unter Wahrung der Belange des Denkmalschutzes eine zusätzliche Bebauung mit einem Wohngebäude auf dem Grundstück zu errichten.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 2.262 m².

3. Charakterisierung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch die Lage im Dilltal, im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Aßlar aus und liegt auf einer Höhe von ca. 165 m ü. NN. Das Gelände weist eine leichte Hanglage auf, wobei der Höhenunterschied insgesamt ca. 2 m beträgt und Richtung Straße hin abfällt. Das Plangebiet liegt an der Mittelstraße, die südlich verläuft. Im Norden schließen sich größtenteils Garten- und teils Wohnbebauungsflächen an, westlich und östlich befinden sich Wohngebäude. Die Stadt Aßlar selbst wird durch Wohn- und Gewerbenutzung geprägt.

Im Landschaftsplan der Stadt Aßlar (PLANUNGSBÜRO KOCH 2002) wird die Fläche vollständig im Bestand und im landschaftspflegerischen Leitbild als Siedlungsbereich dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft „Taunus und östlicher Westerwald“ und dort im Landschaftsraum „Ehringshausener Dillaue“ (5316.15) (GÖLF 2004). Dieser Raum wird als Flusstal-Wiesenlandschaft charakterisiert, der insgesamt ein geringes Potenzial für das Landschafts- und Naturerleben bietet und eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzt. Die Dill verläuft hier als ausgebauter Fluss mit lediglich fragmentarischem Ufergehölzsaum. Stellenweise greifen Wohnbebauung und Gewerbegebiete auf die Aue über. Im Stadtgebiet von Aßlar wurde die Dill in den letzten Jahren weitgehend renaturiert.

Die potenziell natürliche Vegetation des Plangebietes ist ein artenreicher Stieleichen-Hainbuchen-Auenwald einschließlich Hainmieren-Erlenwald, örtlich mit Erlensumpfwald (BFN 1997).

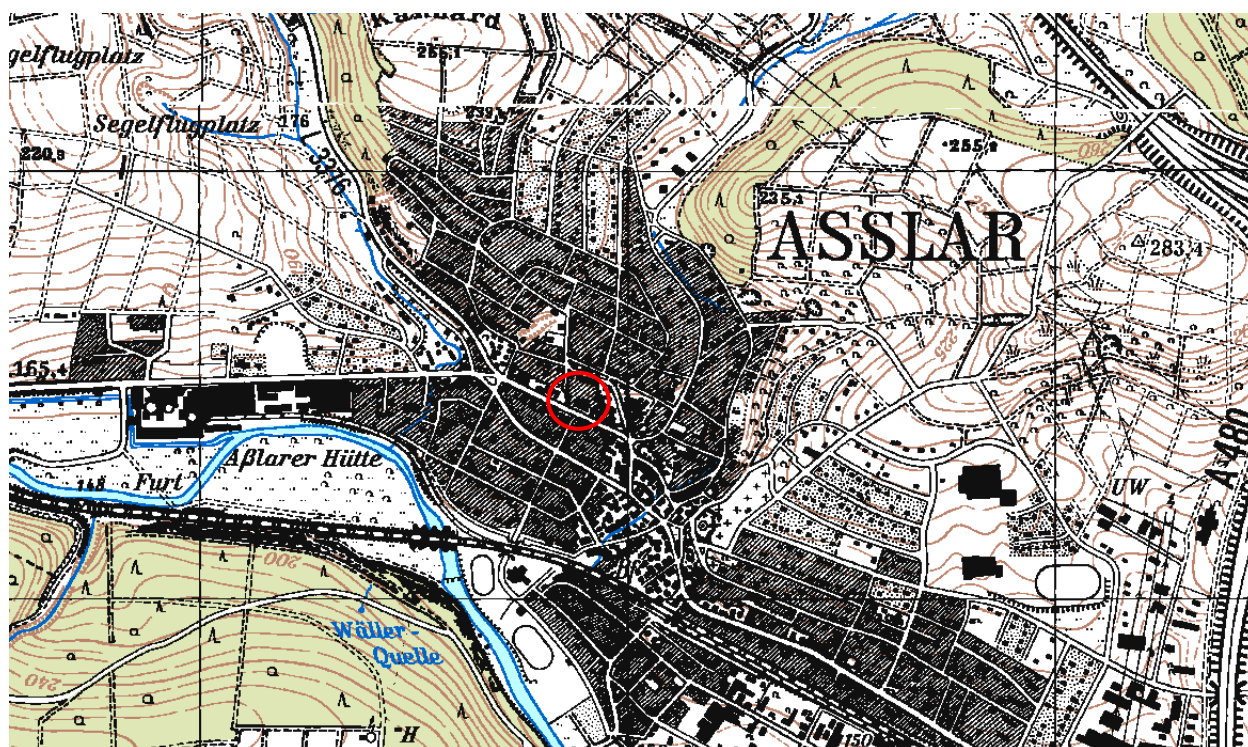


Abb. 1: Lage im Raum (Ausschnitt TK 25).

3.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

• Schutzgut Pflanzen

Die Einstufung der Biotoptypen erfolgte dabei auf Grundlage der Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV) vom 01. September 2005, zuletzt geändert am 22. September 2015.

Ein Großteil der Fläche wird von einem Garten eingenommen, der hauptsächlich aus Rasenfläche aber auch aus (Zier-)Gehölzpflanzungen besteht. Er wird dem KV-Typ „arten- und strukturarme Hausgärten“ (Nr. 11.221) zugeordnet. Westlich des Gebäudes befinden sich gepflasterte Terrassenflächen (KV-Typ Nr. 10.520), östlich die Flächen des Parkplatzes (KV-Typ Nr. 10.510). Zwischen Parkplatz und Garten befindet sich ein Einzelbaum (KV-Typ Nr. 04.110).

An das Plangebiet grenzen arten- und strukturarme Hausgärten sowie Bebauung direkt an.

Das Vorhandensein von besonderen Pflanzenarten, die einer Schutzverordnung unterliegen, wird in allen Bereichen des Plangebietes ausgeschlossen.

Naturschutzfachlich sind die Gartenflächen von nachrangiger Wertigkeit, die teil- und vollversiegelten Bereiche besitzen keine Bedeutung für die Vegetation.

• Schutzgut Tiere

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes von Asslar sowie der intensiven Gestaltung und Pflege ist neben den weit verbreiteten und häufig auftretenden Tierarten mit keinen seltenen, gefährdeten oder streng geschützten Arten zu rechnen.

- **Bewertung**

Insgesamt ist das Plangebiet durch die Lage inmitten des Siedlungsraumes von Aßlar vorbelastet. Die versiegelten Flächen sowie die intensive Pflege der gärtnerisch genutzten Bereiche haben einen geringen Strukturreichtum und ein eingeschränktes floristisches wie faunistisches Artenspektrum zur Folge, sodass dem Plangebiet insgesamt keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zukommt.

3.2 Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb des geologischen Strukturraumes Rheinisches Schiefergebirge. Die paläozoischen Gesteine des Untergrundes wurden durch den Fluss Dill über einen Zeitraum von vielen Millionen Jahren fluvial zu einem Kerbtal ausgeformt. In diesem lagerten sich bis ins Holozän Auensedimente der Dill, bestehend aus Lehm, Sand und Kies ab, welche schließlich die breite Talsohle entstehen ließen (HLNUG 2018-1).

Die natürlicherweise anstehenden Auenböden des Plangebietes unterliegen ohne Ausnahme einer starken anthropogenen Überprägung durch die Anlage von Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr (HLNUG 2018-1). Im Plangebiet sind die natürlichen Bodenfunktionen daher weitgehend verloren gegangen. Die Versiegelungen und sonstigen Überprägungsmerkmale stellen zugleich eine Vorbelastung für den Boden dar.

Altstandorte sind gemäß § 2 Absatz 5 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienen sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt.

- **Bewertung**

Im Plangebiet finden sich weder regional bedeutsame Bodendenkmäler noch seltene Pedogenesen. Dem Schutzgut Boden kommt für das Plangebiet zusammenfassend eine nachrangige Bedeutung zu.

3.3 Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 2.262 m². Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, für den kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Laut Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich Teil einer gemischten Baufläche.

- **Bewertung**

Dem Plangebiet kommt unter dem Gesichtspunkt eines schonenden Umgangs mit Boden eine wichtige Rolle zu, da sich hier die Möglichkeit der Nutzung einer bisher unbebauten Fläche im Innenstadtbereich bietet.

3.4 Klima und Luft

Das Klima des Planungsraumes wird durch die Zugehörigkeit zum Klimabereich des östlichen Westwaldes bestimmt. Die mittlere Niederschlagssumme liegt bei 700 bis 800 mm pro Jahr. Das mittlere jährliche Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei 8 bis 9 °C (HLNUG 2018-3).

Nach der Wuchsklimagliederung Hessens liegt der Planungsraum in der relativen Wärmesummenstufe 7 (ziemlich mild), sodass in geeigneten Lagen der Anbau von Tafelobst oder anderen Sonderkulturen möglich ist (ELLENBERG & ELLENBERG 1974).

- **Lokalklima**

Das Lokalklima wird durch die Lage innerhalb des Dilltals geprägt. Die Rasenflächen des Plangebietes übernehmen lokalklimatische Ausgleichsfunktionen. Sie fungieren wenn auch kleinräumig als nächtliche Kaltluftentstehungsgebiete, die zum klimatischen Ausgleich innerhalb des sich aufwärmenden Siedlungsgebietes beitragen. Die Gehölze übernehmen durch die Filterung von Schadstoffen aus der Atmosphäre sowie durch die Produktion von Sauerstoff lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Insgesamt kommt den Flächen des Plangebietes daher eine mittlere lokalklimatische Bedeutung zu.

Die versiegelten Flächen sind als Wärmeinseln einzustufen, die sich negativ auf das Lokalklima auswirken. Dies spiegelt sich auch in der Luftgütekarte von Hessen wieder (Flechtenkartierung 1993-95), die das Plangebiet als Raum mit hoher lufthygienischer Belastung einstuft (HLNUG 2018-3).

- **Bewertung**

Laut Regionalplan Mittelhessen (RP GIEßEN 2010) liegt das Plangebiet am Rande eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktion. In der Klimafunktionskarte von Hessen (HMWVL 1997) sind die Flächen als potenziell überwärmter Stadtraum dargestellt. Insgesamt kommt dem Plangebiet aufgrund der lufthygienischen und lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen eine mittlere Bedeutung für das Lokalklima zu.

3.5 Wasser

- **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden (HLNUG 2018-4). Das Überschwemmungsgebiet der südlich fließenden Dill befindet sich etwa 400 m südwestlich des Plangebietes. Daher kommt dem Plangebiet für Oberflächengewässer keine Bedeutung zu.

- **Grundwasser**

Das Plangebiet gehört zur hydrogeologischen Struktureinheit des Rheinischen Schiefergebirges. Der Grundwasserleitertyp lässt sich als Kluftgrundwasserleiter devonischer Gesteine ansprechen (HLNUG 2018-2). Aufgrund der Lage mitten im Siedlungsgebiet wird die Grundwasserergiebigkeit als gering eingestuft (PLANUNGSBÜRO KOCH 2002). Innerhalb des Plangebietes sowie in einem Umkreis von 400 m liegen keine Trinkwasserschutzzonen eines festgesetzten Wasserschutzbereiches (HLNUG 2018-2).

- **Bewertung**

Vorbelastungen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind durch die vorhandenen Versiegelungen und durch die verkehrsbedingten Schadstoffdepositionen aus der Umgebung gegeben. Oberflächen-

gewässer spielen im Plangebiet keine Rolle. Für den Grundwasserhaushalt übernimmt es keine besonderen Funktionen. Insgesamt besitzt das Plangebiet für das Schutzgut Wasser keine besondere Bedeutung.

3.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Lage in einem Siedlungsbereich mit hoher Durchgrünung geprägt (PLANUNGSBÜRO KOCH 2002). Wegeverbindungen oder Freiflächen, die für die Erholungsnutzung geeignet sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastet ist der Untersuchungsraum im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Stadtbild aufgrund der versiegelten Flächen und der Lage innerhalb geschlossener Siedlungsbebauung.

- **Bewertung**

Insgesamt kommt dem Untersuchungsraum aufgrund seiner Lage und Ausstattung nur eine geringe Bedeutung im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Stadtbild zu. Weitreichende Sichtbeziehungen sowie Fernwirkungen sind nicht vorhanden.

3.7 Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie z.B. die Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung.

Das Plangebiet ist von Wohnnutzung umgeben und hat dahingehend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Der vorhandene gastronomische Betrieb dient zudem neben der gewerblichen auch der Freizeitnutzung. Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die Land- oder Forstwirtschaft. Das Plangebiet besitzt insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

3.8 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das südwestlich in etwa 350 m Entfernung gelegene **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Lahn-Dill“** (2531018) (HMUKLV 2018). Das Überschwemmungsgebiet der Dill befindet sich in etwa 400 m Entfernung. Ca. 500 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes „Quellfassung Bachgarten, Aßlar“ (WSG-ID 532-003).

In einem Umkreis von 1,5 km um das Untersuchungsgebiet befinden sich keine weiteren Schutzgebiete.

4. Beurteilung der eingriffsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf das Landschaftsbild

4.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch den Bau eines zusätzlichen Wohnhauses werden anlagebedingt vorhandene Biotopstrukturen von überwiegend geringer Wertigkeit beseitigt. Die Flächen dienen lediglich weit verbreiteten und häufig auftretenden Tierarten als Lebensraum. Diese regelmäßig vorkommenden Tierarten können kleinräumig auf angrenzende Garten- und Freiflächen ausweichen. Zudem bleiben im Zuge der Bebauung die Gartenflächen überwiegend erhalten, sodass die Flächen den störungsunempfindlichen und regelmäßig vorkommenden Tierarten weiterhin als Habitat zur Verfügung stehen können. Besondere oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Da innerhalb der bebauten Ortslage (Innenbereich) die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG nicht anzuwenden ist, wird kein naturschutzfachlicher Ausgleich nach § 15 BNatSchG erforderlich.

Trotz Entfallens der Anwendung der Eingriffsregelung sind die gesetzlichen Bestimmungen des Artenschutzes zu berücksichtigen. Da keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- oder Pflanzenarten vorhanden sind, wird das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt sind nicht zu erwarten.

4.2 Boden

Vorsorgender Bodenschutz

Die Errichtung des Wohnhauses erfolgt auf zum Teil bereits versiegelten Flächen. Im Bereich noch nicht versiegelter Flächen kommt es durch die geplante Bebauung anlagebedingt zu weiteren Funktionsverlusten des Bodens. Aufgrund der Kleinflächigkeit der hinzu kommenden Versiegelung sind die Beeinträchtigungen insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Baubedingte Auswirkungen auf den Boden sind in Form von Umlagerungen, Verdichtungen (Befahrung) im Zuge der Bautätigkeit zu erwarten. Auswirkungen auf den Boden während der Betriebsphase sind nicht zu erwarten, soweit es nicht zu unvorhergesehenen Unfällen mit Schadstoffen kommt.

Nachsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

4.3 Fläche

Im Rahmen des Bebauungsplanes kommt es zur Ausweisung von ca. 2.200 m² Mischgebiet. Die Ausweisung erfolgt innerhalb des Siedlungsraumes und auf teils bereits bebauten Flächen, sodass eine anlagebedingte Beanspruchung von Flächen an anderer Stelle außerhalb des Siedlungsraumes nicht notwendig wird.

Eine über die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche hinausgehende Flächenbeanspruchung während der Bauphase wird nicht stattfinden. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche können ausgeschlossen werden.

4.4 Klima und Luft

Das Plangebiet besitzt derzeit als kleinflächige Entstehungsfläche für Kaltluft im Innenstadtbereich eine gewisse Bedeutung für das Lokalklima im Umfeld des Gebietes. Durch Abgasdepositionen der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur sowie aufgrund der Wirkung von Teilbereichen als Wärmeinsel ist das Lokalklima im Plangebiet jedoch auch vorbelastet. Die Überbauung der Rasenfläche und eine geringfügige Entfernung von Gehölzen führen anlagebedingt zu einer geringen Reduzierung der lokalklimatischen Ausgleichsfunktion. Aufgrund der verbleibenden Grünflächen ist dies jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Im Zuge der Bauausführung kommt es zu Schadstoff- und Staubimmissionen, die zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung führen können. Da diese nur temporär während der Bauzeit auftreten, sind die Beeinträchtigungen jedoch als nicht erheblich einzustufen. Wesentliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch die hinzukommende Wohnnutzung nicht zu erwarten.

4.5 Wasser

Das Schutzgut Wasser übernimmt für das Plangebiet aufgrund fehlender Gewässer und der vorhandenen Versiegelung keine besonderen Funktionen. Die geplante Neuversiegelung durch das hinzukommende Wohnhaus führt allerdings anlagebedingt zu einer kleinflächig verringerten Niederschlagsversickerung und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Da diese Neuversiegelung aber nur auf einer relativ kleinen Fläche vorgesehen ist, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen von untergeordneter Bedeutung.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, soweit es nicht zu unvorhergesehenen Unfällen kommt.

4.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das im Zuge der Bauausführung hinzukommende Wohnhaus verursacht keine anlagebedingten negativen Auswirkungen in Bezug auf das bestehende Landschafts- bzw. Stadtbild und die Erholungseignung. Das hinzukommende Gebäude wird sich in die Umgebung einfügen, die bereits jetzt durch Wohngebäude geprägt ist. Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass dieses nicht überproportional erscheint. Die bestehende Erholungseignung durch den gastronomischen Betrieb bleibt auch weiterhin bestehen.

Im Rahmen der Bauausführung kommt es zu zusätzlichen temporären Beeinträchtigungen für das Stadtbild, wenn Baumaschinen im Plangebiet eingesetzt werden. Diese Auswirkungen sind nicht vermeidbar und da es sich um temporäre Auswirkungen handelt von untergeordneter Bedeutung.

Betriebsbedingte Einwirkungen auf das Stadtbild sind durch das hinzukommende Wohnhaus nicht zu erwarten.

4.7 Mensch

Durch das Bauvorhaben kommt es zur baulichen Entwicklung eines bereits vorbelasteten Gebietes im Siedlungsraum. Da das Plangebiet von Wohnnutzung umgeben ist, sind durch eine Überplanung Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen z.B. durch Lärmimmissionen möglich, die allerdings auf

die Bauzeit beschränkt und daher von untergeordneter Bedeutung sind. Baubedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima/ Luft und Landschaftsbild (s. 4.4 und 4.6) wirken gleichfalls auf das Schutzgut Mensch, sind jedoch aufgrund ihres temporären Charakters als vertretbar einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutz Mensch sind durch das hinzu kommende Wohnhaus nicht zu erwarten.

4.8 Schutzgebiete

Im nahegelegenen Umkreis des Plangebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden. Diesbezügliche Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

5. Zusammenfassung

Die Errichtung des hinzu kommenden Wohnhauses führt zum Verlust einer bereits versiegelten Parkplatzfläche und kleinflächig eines Teils eines bestehenden Gartens. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Klima und Luft sowie Wasser durch die Überprägung allerdings insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Die bestehende Erholungseignung durch den gastronomischen Betrieb bleibt auch weiterhin bestehen.

Der Reduzierung der Beeinträchtigung bzw. der Neugestaltung des Landschafts-/Stadtbildes dienen die Festsetzungen hinsichtlich der maximal zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhe, über die sichergestellt wird, dass das Gebäude sich in die bestehende Bebauung einfügt. Zudem sind glänzende Metall- und Kunststoffmaterialien für die Fassadengestaltung nicht zulässig. Der Anstrich des Oberputzes soll mit heller Fassadenfarbe erfolgen. Natürliche Baumaterialien sind nur in den jeweiligen natürlichen Farbtönen zulässig.

Eine Begrünung der nach Abzug der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze übrigen Flächen wird empfohlen und dem Eigentümer überlassen.

Der Verzicht auf eine Siedlungserweiterung im bisher unbebauten Außenbereich zugunsten einer Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraumes von Aßlar ist insgesamt und in Bezug auf alle Schutzgüter zu begrüßen.

Aßlar, 06.11.2018

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft: 06.11.2018



Literaturverzeichnis

- BAUGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- BBODSCHG (2015): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- BFN (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ) (HRSG.) (1997): Potentielle Natürliche Vegetation von Mittelhessen, Bonn-Bad Godesberg.
- BNATSCHG (2017): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202) geändert worden ist
- ELLENBERG, H. & ELLENBERG, C. (1974): Wuchsklima-Gliederung von Hessen 1:200.000 auf pflanzenphänologischer Grundlage. Wiesbaden.
- GÖLF (GESELLSCHAFT FÜR ÖKOLOGISCHE LANDSCHAFTSPANUNG UND FORSCHUNG GBR) (2004): Landschaftsräume der Planungsregion Mittelhessen - Landschaftskundliche Grundlagen für die Landschaftsplanung. Herausgegeben vom Regierungspräsidium Gießen, Obere Naturschutzbehörde. Wetzlar 2004.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2018-1): BodenViewer Hessen. Im Internet unter: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 09.04.2018.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2018-2): Fachinformationssystem **Grund- und Trinkwasserschutz** Hessen (GruSchu). Im Internet unter: <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 09.04.2018.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2018-3): Umweltatlas Hessen. Im Internet unter: <http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/>, letzter Abruf: 09.04.2018.
- HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2018-4): WRRL-Viewer – WRRL in Hessen. Im Internet unter: <http://wrrl.hessen.de/>, letzter Abruf: 09.04.2018.
- HMUKLV (HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ) (2018): GIS-Viewer des Naturschutzinformationssystems NATUREG. Im Internet unter: <http://natureg.hessen.de/Main.html?role=default>, letzter Abruf: 09.04.2018.
- HMWVL (HESSISCHES MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR UND LANDESENTWICKLUNG) (Hrsg.) (1997): Klimafunktionskarte 1 : 200 000. Wiesbaden.
- KV (2015): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung) vom 1. September 2005, zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339).
- PLANUNGSBÜRO KOCH (2002): Landschaftsplan der Stadt Aßlar. Stand: 2002.
- RP GIEßEN (2010): Regionalplan Mittelhessen. Herausgegeben vom Regierungspräsidium Gießen, beschlossen durch die Regionalversammlung Mittelhessen am 22. Juni 2010, genehmigt durch die Hessische Landesregierung am 13. Dezember 2010, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 9 am 28. Februar 2011.