



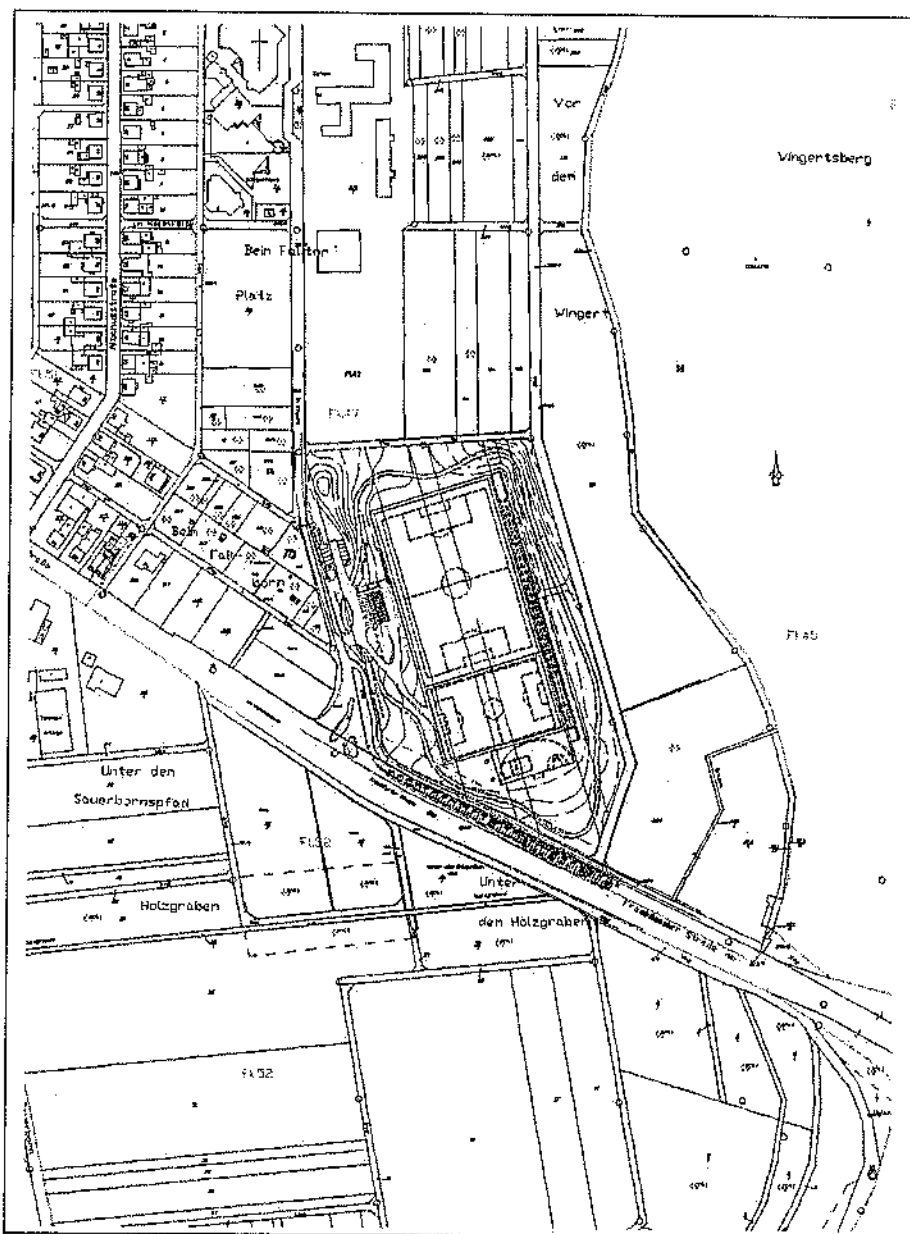
**Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

zum Bebauungsplan

„Sportanlage Am Wingert“

Stadtteil Lindenholzhausen



Lage des Plangebietes

ze8-saw-bplan

## **Zusammenfassende Erklärung**

**gemäß § 6 Abs. 5 BauGB**

**zum Bebauungsplan**

**„Sportanlage Am Wingert“**

**Stadtteil Lindenholzhausen**

### **Inhalt:**

- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Ziel des Bebauungsplans**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

## 1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom	Zeitraum
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	06.10.2003	13.11.2003 bis einschließlich 26.11.2003
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)	06.10.2003	22.07.2005
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	06.10.2003	14.03.2006 bis einschließlich 18.04.2006
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	05.02.2007	26.02.2007 bis einschließlich 26.03.2007

## 2. Ziel des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Verlegung der Sportanlage des TuS Lindenholzhausen aus dem Ortskern heraus in den Außenbereich. Grund hierfür ist die immissionsschutzrechtlich problematische Situation an dem derzeitigen Standort an der Mensfelder Straße zwischen Wohn- und Mischbebauung. Während lange Zeit der Spielbetrieb im Bestand gerade so immissionsschutzrechtlich aufrecht erhalten werden konnte, ist eine Erweiterung mit einem zweiten Kleinspielfeld für die Jugend- und Leichtathletikanlagen rechtlich nicht mehr möglich. Hinzu kommt, dass die erste Fußballmannschaft des TuS Lindenholzhausen in eine höhere Spielklasse aufgestiegen ist, was mit mehr Publikum und mit mehr Lärm bei den Heimspielen, vor allen Dingen unter dem Einsatz von Lautsprecheranlagen, verbunden ist.

In § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung herausgestellt, die als Belang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Dabei ist neben der Bildung der Freizeit und Erholung auch der Sport genannt. Die Versorgung der Bevölkerung mit Flächen für Sportanlagen ist demnach eine öffentliche Aufgabe, die durch die zunehmende Verfügung der Bevölkerung bezüglich ihrer Freizeit in Zukunft weiter von Bedeutung sein wird. Daher müssen frühzeitig geeignete Flächen für den Sport bereitgestellt werden. Die Fläche Am Wingert im direkten Anschluss an ein Schulgebäude, Dorfgemeinschaftshaus, Dorfgemeindezentrum sowie dem Park und Kirmesplatz bietet sich durch die daraus resultierende Synergieeffekte als Standort für einen Sportplatz an. Von daher wurde nach umfangreichen Untersuchungen zu verschiedenen Alternativstandorten der Beschluss gefasst, einen Abweichungsantrag von den Darstellungen des Regionalplanes beim Regierungspräsidium Gießen einzureichen.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das vorgenannte Abweichungsverfahren vom Regionalplan Mittelhessen wurde unter folgenden Auflagen genehmigt:

1. Durch Geländemodellierungen, Anordnung der Sportflächen und des Vereinsheims sowie durch technische Schallschutzmaßnahmen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten. Dabei ist auch die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Freizetgärten zu berücksichtigen. Der ausreichende Lärmschutz ist unter Einbeziehung der Emissionen einer Lautsprecheranlage nachzuweisen.
2. Durch umfangreiche, standortgerechte Begrünungsmaßnahmen und durch in den Randbereichen der Anlage naturnah ausgeformten Geländemodellierungen ist eine dieser Ortsrandlagen angemessene Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten. Bauliche Anlagen müssen sich optisch ein- und unterordnen.
3. Die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzflächen muss in enger Abstimmung mit der Fachverwaltung Landwirtschaft erfolgen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Auflagen des Regierungspräsidiums Gießen durch entsprechende Fachgutachten berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in die Planungen eingeflossen und dort mit entsprechenden Festsetzungen umgesetzt worden. Weiterhin wurde ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erstellt, der die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und eingriffsminimierende Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen vorschlägt. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes fließen in den Bebauungsplan sowie in den Umweltbericht ein.

Der Umweltzustand des Plangebietes ergibt folgendes Bild:

Das Plangebiet ist von Ackernutzung geprägt. Als Strukturelemente befinden sich im Planungsraum lediglich eine Reihe von sieben älteren hochstämmigen Obstbäumen. Aufgrund dieser Struktur kommt dem Gebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Da sich im Plangebiet Gleye, Nassgleye sowie Kolluvien aus Bachsedimenten und Lösslehm über Tonschiefer mit einer Gründigkeit von bis zu 150 cm befindet, ist dem Plangebiet ein gutes landwirtschaftliches Ertragspotential zuzuordnen. Die Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung ist ebenfalls als hoch einzustufen. Daraus ergibt sich für den Grundwasserhaushalt eine hohe Wertigkeit des Plangebietes. Weiterhin wird das Landschaftsbild durch das Vorhaben verändert, jedoch ist aufgrund der umgebenden Bebauung durch die Lindenschule im Norden, Kleingartenanlage, Festplatz im Westen sowie die Bundesstraße B 8 im Süden das Landschaftsbild vorbelastet.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die oben genannten Schutzgüter werden durch die nachfolgend genannten Maßnahmen vermieden bzw. verringert:

- Durch Geländemodellierungen, Anordnung der Sportflächen und des Vereinsheims sowie durch eine 2 m hohe Lärmschutzanlage ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung gewährleistet. Dabei ist auch die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Freizeitgärten berücksichtigt.
- Durch entsprechende Abstände der Flutlichtanlage zur B 8 und die Wahl der Leuchtmittel sind Blendeffekte sowie negative Auswirkungen auf die Insektenwelt zu vermeiden.
- Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind durch die Versickerung des Oberflächenwassers mit Verwendung des gesammelten Wassers in ein Brauchwassersystem zu verringern. Weiterhin sind die befestigten Flächen sowie die Sportplatzfläche mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sowie zur Erhöhung des Biotopwertes des Plangebietes sind umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Das Vereinsheim ist in der Höhe zu begrenzen, bauliche Anlagen wie Lärmschutzwand und Zaunanlage sind einzugrünen.

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung im Rathaus der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn statt. Hierbei wurde eine Stellungnahme abgegeben, die in den Abwägungsprozess einfließt. Es handelt sich dabei um Bedenken der angrenzenden Bewohner der Albanusstraße, dass die von dem Sportplatz ausgehenden Lärmemissionen die Wohnbevölkerung stören könnte. Durch die Planung einer Schallschutzwand können jedoch die Immissionsrichtwerte an der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden. Dies ist durch eine gutachterliche Stellungnahme belegt, somit konnten diese Bedenken ausgeräumt werden.

Am 22.07.2005 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) in Form eines Behördentermins im Rathaus der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn. Hier wurde die Untersuchungstiefe sowie der Untersuchungsumfang der Umweltverträglichkeitsprüfung festgelegt. Hierbei ging es insbesondere um die Lage des Sportplatzes zwischen der Talaue des Sauerborngrabens und der Ortslage von Lindenholzhausen. Während von Seiten der Naturschutzbehörden die Forderung erhoben wurde, die Sportanlage so nah wie möglich an den Ortsrand von Lindenholzhausen zu legen, wurde seitens des Regierungspräsidiums Gießen – Immissionsschutz – darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Schutzabstände zur Wohnbebauung im Hinblick auf die 18. BImSchV eingehalten werden müssen.

Daraufhin wurde von den beauftragten Landschaftsarchitekten der Biebertaler Planungsgruppe ein Entwurf der Sportanlage erstellt, der beiden Forderungen so weit wie möglich gerecht zu werden versucht: möglichst ortsnahe Lage der Sportanlage bei Einhaltung der

Immissionsrichtwerte. Die Sportplatzkonzeption wurde anschließend mit einem Immissionsgutachten der GSA Limburg untersucht und in ihrer Lage bestätigt.

Vom 14.03. bis einschließlich 18.04.2006 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt. Bei der Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, die sich lediglich auf Details hinsichtlich der Gestaltung, der Einfriedung oder Begrünungsmaßnahmen bezogen. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht mehr erhoben. Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Immissionsschutz, wurde angemerkt, dass an den angrenzenden Kleingärten die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden müssen. Diese Bedenken wurden dahingehend abgewogen, dass die Planungsempfehlungen für Kleingartenanlagen der DIN 18005 eingehalten werden können. Legt man jedoch die Sportanlagenlärmschutzverordnung der Beurteilung zugrunde, muss festgestellt werden, dass hier die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nicht mehr eingehalten werden können, jedoch die eines Mischgebietes. Da Kleingartenanlagen dort nicht als eigenständige Nutzungskategorie aufgeführt ist, kann eine Kleingartenanlage, die ein dauerhaftes Wohnen ausschließt, der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes zugeordnet werden.

In der Zeit vom 26. Februar bis einschließlich 26. März 2007 fand die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes statt. In dieser Zeit gingen keine weiteren Stellungnahmen ein, die neue Gesichtspunkte hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umweltbelange beinhalten. Es wurden lediglich bereits vorgetragene Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes wiederholt.

Limburg a. d. Lahn, den 31.05.2007

Der Magistrat  
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn  
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung  
Im Auftrag



(Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon)  
Leiterin