

Stadt Schotten

**Umweltbericht gem. § 2 (4) und
§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

**Flächennutzungsplan-Änderung
im Bereich der 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 7
"Auf dem Bockzahl"
Kernstadt**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.
2 BGB und Beteiligung der Behörden
gem. § 4 (2) BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, beschrieben und bewertet werden.

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob bzw. in welcher Weise relevante Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden bzw. auf dieser Planungsebene berücksichtigt werden konnten.

In zeitlich nachfolgenden oder sogar gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie § 14f Abs. 3 UVPG die Umweltprüfungen auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits einer Umweltprüfung unterzogen worden sind.

Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf dem Bockzahl" - 5. Änderung gemäß dieser Abschichtungsregelung verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf dem Bockzahl" - 5. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung.

Die Anlagen des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf dem Bockzahl" - 5. Änderung sind für die Flächennutzungsplan-Änderung nicht relevant, da es sich im Wesentlichen um den Artenschutz, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die FFH-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet handelt.

Diese Unterlagen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Sie liegen daher diesem Umweltbericht nicht bei.

Zusätzliche umweltbezogene Informationen liegen gegenüber der verbindlichen Bauleitplanung für diese Flächennutzungsplan-Änderung nicht vor.

04.01.2024

.....
(Bürgermeisterin)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Anlage: Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 7 "Auf dem Bockzahl" - 5. Änderung (ohne die Anlagen dieses Umweltberichtes)

Stadt Schotten

**Umweltbericht gem. § 2 (4)
und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

**Bebauungsplan Nr. 7
"Auf dem Bockzahl"
- 5. Änderung, Kernstadt**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3
Abs. 2 BGB und Beteiligung der Be-
hörden gem. § 4 (2) BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | 4 |
| 2. | Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung | 6 |
| 3. | Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen | 6 |
| 3.1 | Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale | 6 |
| 3.1.1 | Schutzgut Mensch | 6 |
| 3.1.2 | Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz | 7 |
| 3.1.3 | Schutzgut Boden | 8 |
| 3.1.4 | Schutzgut Landschaft | 11 |
| 3.1.5 | Schutzgut Wasser..... | 14 |
| 3.1.6 | Schutzgüter Klima/Luft..... | 14 |
| 3.1.7 | Schutzgüter Kultur- und Sachgüter | 14 |
| 3.2. | Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 14 |
| 3.3. | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie erhebliche Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen..... | 14 |
| 3.3.1 | Schutzgut Mensch | 15 |
| 3.3.2 | Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz | 15 |
| 3.3.3 | Schutzgut Boden | 16 |
| 3.3.4 | Landschaft..... | 18 |
| 3.3.5 | Schutzgut Wasser | 19 |
| 3.3.6 | Schutzgüter Klima/Luft..... | 19 |
| 3.3.7 | Schutzgüter Kultur- und Sachgüter..... | 20 |
| 3.4 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 20 |
| 4. | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | 20 |
| 5. | Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches | 21 |
| 6. | Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind | 22 |
| 7. | Umweltbezogene Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 22 |
| 8. | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring) | 26 |
| 9. | Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes | 26 |
| 10. | Quellenverzeichnis | 27 |

Anlagen:

- Biotypenkartierung, faunistisch-floristische Planungsraumanalyse, Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit
 - Anhang 1 „Prüfbögen der artweisen Konfliktanalyse“ und
 - Anhang 2 „Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger Vogelarten“
 - Bestands- und Konfliktplan sowie
 - Bewertungsplan
- FFH-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet Vogelsberg
- Eingriffs- und Ausgleichsplan mit Bilanzierung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Durch Aufstellung dieses Bebauungsplanes, rund 1,62 ha groß, sollen die Voraussetzungen für die Bebauung von 7 Wohnbaugrundstücken geschaffen werden. Auch sind Flächen für den Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte und für eine Rettungswache im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Kindertagesstätte ist eine öffentliche Erschließungsstraße sowie ein Fußweg festgesetzt worden.

Die wesentlichen Gehölzflächen sind zum Erhalt aufgenommen worden.

Da für die Kindertagesstätte und für die Rettungswache nicht der gesamte Geltungsbereich benötigt wird, wurden zusätzlich Wohnbaugrundstücke festgesetzt. Sie fügen sich optimal in die bereits vorhandene Bebauung der Jahnstraße ein und sichern eine beidseitige Bebauung dieser Straße.

Diese Bauplätze werden dringend benötigt, da die Stadt keine Bauplätze innerhalb der Kernstadt mehr veräußern kann. Der Bedarf ist sehr hoch. Dies verdeutlicht die enorme Zahl von Bauplätzen, die in den letzten 2 Jahren verkauft wurden: 66 Bauplätze.

Die Flächen liegen im seit 1984 rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bockzahl“, der daher teilweise geändert wird.

Die Änderung ist erforderlich, da für den Änderungsbereich im rechtskräftigen Bebauungsplan im Wesentlichen ein Hotel sowie Ferienwohnungen festgesetzt sind. Diese Planung wurde allerdings nicht realisiert.

Der Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit teilweise als Sportplatz (Rasenplatz) genutzt.

Folgende wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen wurden getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet mit 7 Grundstücken, insgesamt 4.370 m²
 - eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3
 - offene Bauweise mit Einzel und Doppelhäusern
 - unverbindliche Grundstücksgrenzen
 - Baugrenzen
- Kindertagesstätte mit Indizes 1 und 2, insgesamt 7.830 m²
 - maximal 2-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3
 - Baugrenzen
 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (525 m²)
- Fläche für die Rettungswache, insgesamt 1.875 m²
 - maximal eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6
 - Baugrenzen
 - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (80 m²)
- öffentliche Straßen einschl. Fußweg, insgesamt 920 m²
- Verkehrsgrün, 95 m²
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung Gehölzbestand, insgesamt 1070 m²

In der Planzeichnung wird auch auf den Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes hingewiesen.

Im Wesentlichen wurden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig
- maximal zulässige Trauf, und Firsthöhen für das Wohngebiet
- die Spielflächen der Kindertagesstätte sind bei Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.
- Trafostationen dürfen ohne Grenzabstand errichtet werden.
- Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb zulässig.
- Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.
- In den Wohngebieten und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind die Fußwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen
- Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Wege oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gärtnerisch anzulegen
Verbot von Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien
- Vorgaben über die Außenbeleuchtung
- Photovoltaikanlagen für alle Dachflächen
- Mindestens 10 % der Flächen im Allgemeinen Wohngebiet müssen mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden.
- Straßenböschungen müssen auf den Grundstücken geduldet werden.
- Staffelgeschosse sind nicht zulässig
- Vorgabe der maximal zulässigen Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet
- Doppelhäuser sind bezüglich der Dachneigung und -form sowie des Materials und Farbe aufeinander abzustimmen
- Vorgaben für die Dachziegel
- Angaben für die Berechnung der ganzseitigen mittleren Wandhöhe von Garagen an einer Nachbargrenze
- flachgeneigte Garagen sind extensiv zu begrünen
- Vorgaben für die Einfriedigungen
- Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass sie von der Straße und den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können

Darüber hinaus ist nachrichtlich übernommen worden:

- Die Baufeldräumung ist nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres zulässig
- Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIB und im Heilquellenschutzgebiet III. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.
- Hinweis auf die Verpflichtung zur Versickerung, Verrieselung, Verbrauch usw. gemäß Wasserhaushaltsgesetz und hessischem Wassergesetz.

- Hinweis auf die Meldepflicht, wenn bei den Erdarbeiten Grundwasser aufgeschlossen wird, dessen Ableitung erforderlich ist
- Meldepflicht, wenn Bodendenkmäler entdeckt werden
- Meldepflicht, wenn organoleptisch auffälliges Material gefunden wird.
- Die Empfehlung zur Einsetzung einer bodenkundlichen Baubegleitung

Der Geltungsbereich ist bereits über vorhandene Straßen (Jahnstraße, Am Bockzahl) erschlossen.

Lediglich für die Kindertagesstätte wurde noch eine innere Erschließungsstraße festgesetzt.

2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die Flächen sind im Regionalplan als Siedlungsfläche, Bestand, und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche, geplant, dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIB und im Heilquellenschutzgebiet III. In die textlichen Festsetzungen wurde nachrichtlich aufgenommen, dass die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung zu beachten sind.

Die Planungen sind grundsätzlich in den genannten Schutzgebieten zulässig.

Das Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ grenzt an den Geltungsbereich an. Eine Vogelschutzvorprüfung wurde erstellt, s. Kap. 3.3.2.

3. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

3.1.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten und teilweise im Südwesten an bebaute Wohnbaugrundstücke.

Diese Grundstücke waren in der Vergangenheit geringen Störungen, die von der früheren Nutzung (Rasensportplatz) ausgingen, ausgesetzt.

Zurzeit geht von der Fläche keine Emissionen aus, da weder Spiel- noch Trainingsbetrieb stattfinden.

Wesentliche Immissionen externer Flächen gibt es ebenfalls nicht.

3.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Gehölzgruppe vorhanden, s. folgende Abbildung. Darüber hinaus trennen linienhaft gepflanzte Gehölze den etwas steileren südöstlichen Bereich von den ebenen Flächen, die früher als Sportplatz genutzt wurden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die am nordöstlichen Geltungsbereichsrand vorhandene Gehölzgruppe ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Die an der Hangkante stehenden linienartig vorhandenen Gehölze sind nicht im rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Stadtverwaltung Schotten)

Für den Geltungsbereich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschl. Bestands- und Konfliktplan und Bewertungsplan erstellt.

Für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde der Geltungsbereich 6-mal begangen. Der Bestand an Vögeln, Reptilien und Tagfalter wurde erhoben sowie die Flora kartiert. Auch erfolgte eine Lebensraumtyp-Kartierung, s. Anlagen.

Gemäß Bestandsplan handelt es sich weitgehend um eine Frischwiese mit mäßiger Nutzungsintensität und deutlichem Düngungseinfluss. Sie ist mäßig artenreich.

Die Flächen, die südöstlich der Baumreihe liegen, wurden als intensiv genutzte Wirtschaftswiesen eingestuft.

Lebensraumtypen des Anh. I der FFH-RL (LRT) wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Auch gibt es keine nach § 30 BNatSchG geschützten Lebensräume.

Südlich der Einmündung Jahnstraße/Am Bockzahl wurden die Pflanze Raue Nelke (*Dianthus armeria*) und das Steppen-Lieschgras (*Phleum phloides*) nachgewiesen.

Die Raue Nelke ist nach der Bundesartenschutzverordnung gesetzlich geschützt. Sie steht auf der Vorwarnliste der gefährdeten Pflanzenarten. Das Steppen-Lieschgras ist in Hessen gefährdet und steht bundesweit auf der Vorwarnliste der gefährdeten Arten.

Im Geltungsbereich und der Wirkzone wurden insgesamt 15 Vogelarten nachgewiesen. Für insgesamt 6 Vogelarten wurde der Brutnachweis erbracht. Von diesen Arten ist lediglich die Goldammer in einem unzureichenden Erhaltungszustand, siehe Gutachten Biotypenkartierung. Bei den anderen 5 Brutvogelarten handelt es sich um Buchfink, Mönchsrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp.

Es wurden keine im Anh. IV FFH-RL aufgeführte Schmetterlingsarten nachgewiesen. Bei den 9 nachgewiesenen Arten handelt es sich um ungefährdete Arten.

3.1.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er darüber hinaus vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung.

Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Da es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, der den Bau eines großen Hotels und Ferienwohnungen zulässt, ist bei der Beurteilung des Schutzgutes Boden von dieser zulässigen Nutzung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB auszugehen.

Ungeachtet dessen wäre ein wesentlicher funktionaler Ausgleich z.B. durch den teilweisen oder vollständigen Rückbau von bereits versiegelten Flächen, die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, die Überdeckung baulicher Anlagen im Boden oder Bodenlockerungen zu erzielen.

Es gilt gemäß BauGB:

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen. Dies gilt auch, obwohl für den Planbereich der Bau eines Hotels sowie Ferienwohnungen bauleitplanerisch bereits zulässig sind.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Dem Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) können für den Geltungsbereich keine Daten zur Beschaffenheit des Bodens, seinen Funktionen oder zu einer etwaigen Erosionsgefährdung entnommen werden.

Es kann aber davon ausgegangen werden, dass auf den angrenzenden Flächen ähnliche Bodenverhältnisse herrschen und die Angaben zu diesen Flächen grundsätzlich auf den Geltungsbereich übertragbar sind.

Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um sehr lehmigen Sand, siehe folgende Abbildung.

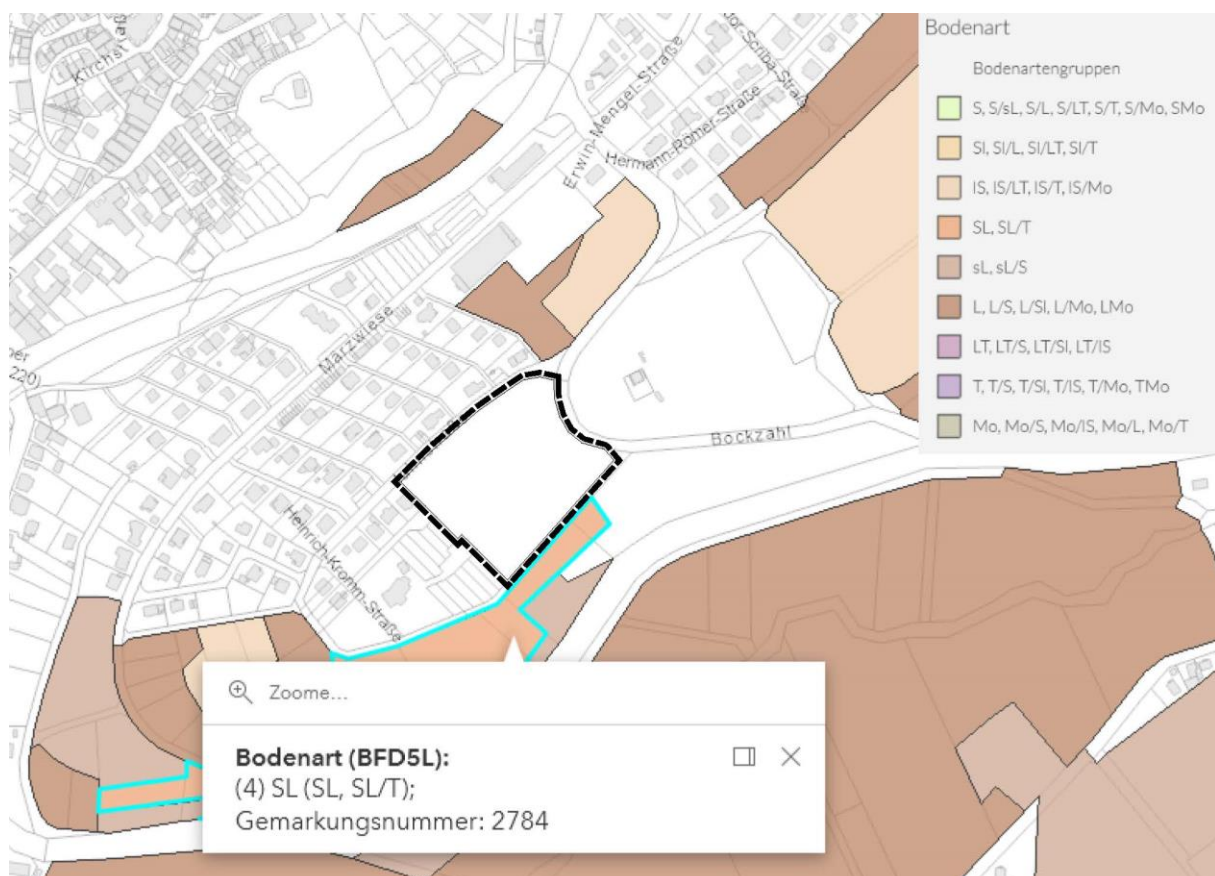


Abbildung 1: Bodenarten gemäß Bodenviewer

Diese Darstellung wird auch durch das zwischenzeitlich für die Fachplanung der Rettungswache erstellte Bodengutachten bestätigt: Die angetroffenen bindigen Lehme haben eine Durchlässigkeit von 1×10^{-6} m/s bis 1×10^{-9} . Der Boden ist daher (sehr) schwach durchlässig. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich.

Unterhalb dieser bindigen Lehme steht zersetzter Fels an. Der Fels wurde bereits teilweise in einer Tiefe von 0,4 m, gerechnet ab Geländeoberkante, nachgewiesen. Teilweise beginnt er auch erst in einer Tiefe von 2,2 m.

Die Ackerzahlen für die Bodenart sehr lehmiger Sand liegen lt. ALKIS-Daten zwischen 25 und 36.

Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der Gemarkung Schotten liegt gemäß der ALKIS-Daten bei 42.

Das Ertragspotenzial des Bodens liegt gemäß Bodenviewer des HLNUG im geringeren Bereich, siehe Abbildung 2.

Die Feldkapazität wird gemäß Bodenviewer als gering eingestuft, siehe Abbildung 2.

Das Nitratrückhaltevermögen liegt ebenfalls im geringeren Bereich, siehe Abbildung 2.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist mit sehr geringen Funktionserfüllungsgrad bewertet.

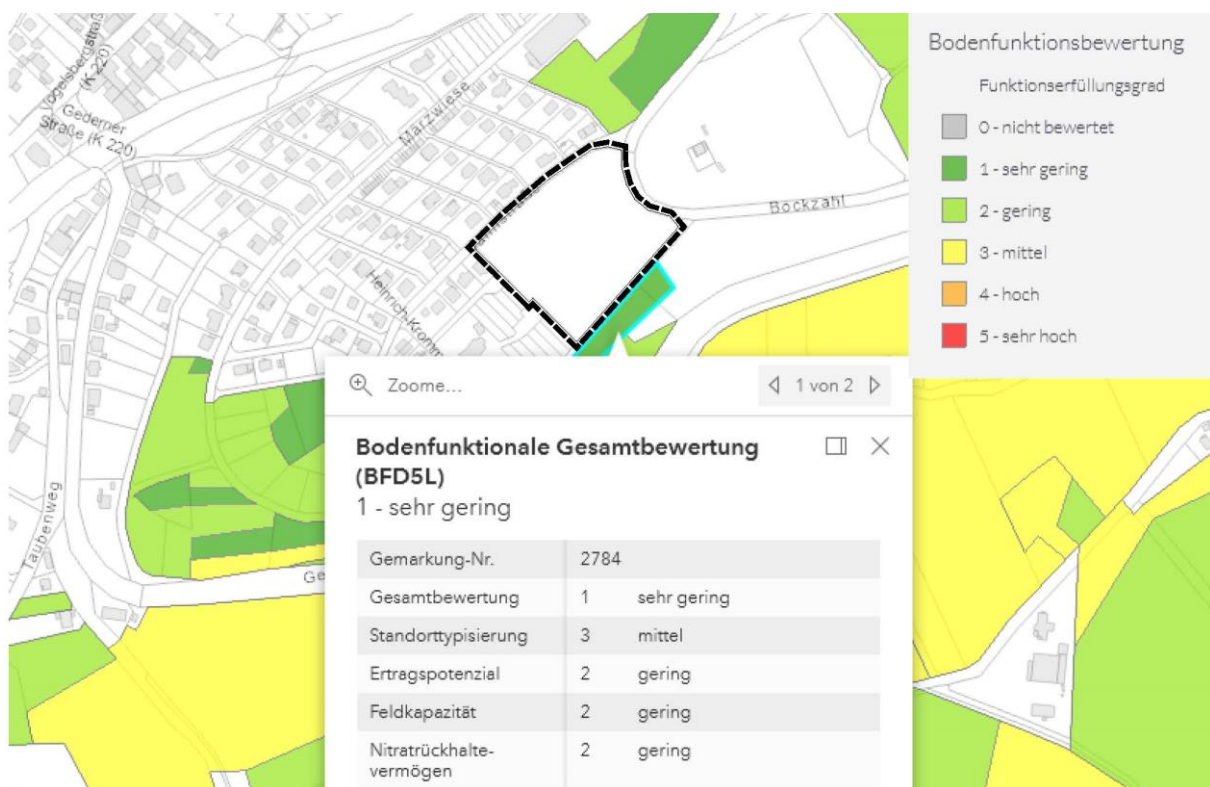


Abbildung 2: Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen und Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gemäß Bodenviewer

Die Bodenerosionsgefahr ist für den Geltungsbereich sehr unterschiedlich angegeben und schwankt zwischen „keine bis sehr geringe“ bis „extrem hohe“ Erosionsgefährdung. Die Flächen, die gemäß dieser Angaben einer hohen bis extrem hohen Erosionsgefährdung unterliegen sollen, sind real wohl weniger gefährdet. Diese Einschätzung ergibt sich anhand der örtlichen Gegebenheiten, unter anderem Gehölzbestand und vorhandener Intensivrasen.

Der Hangneigungsfaktor (S-Faktor) beläuft sich auf 0,4 – 1,0 und ist somit sehr gering bis gering ausgeprägt. Der Bodenerodierbarkeitsfaktor (K-Faktor) liegt mit 0,1 - 0,3 ebenfalls im sehr geringeren bis geringeren Bereich.

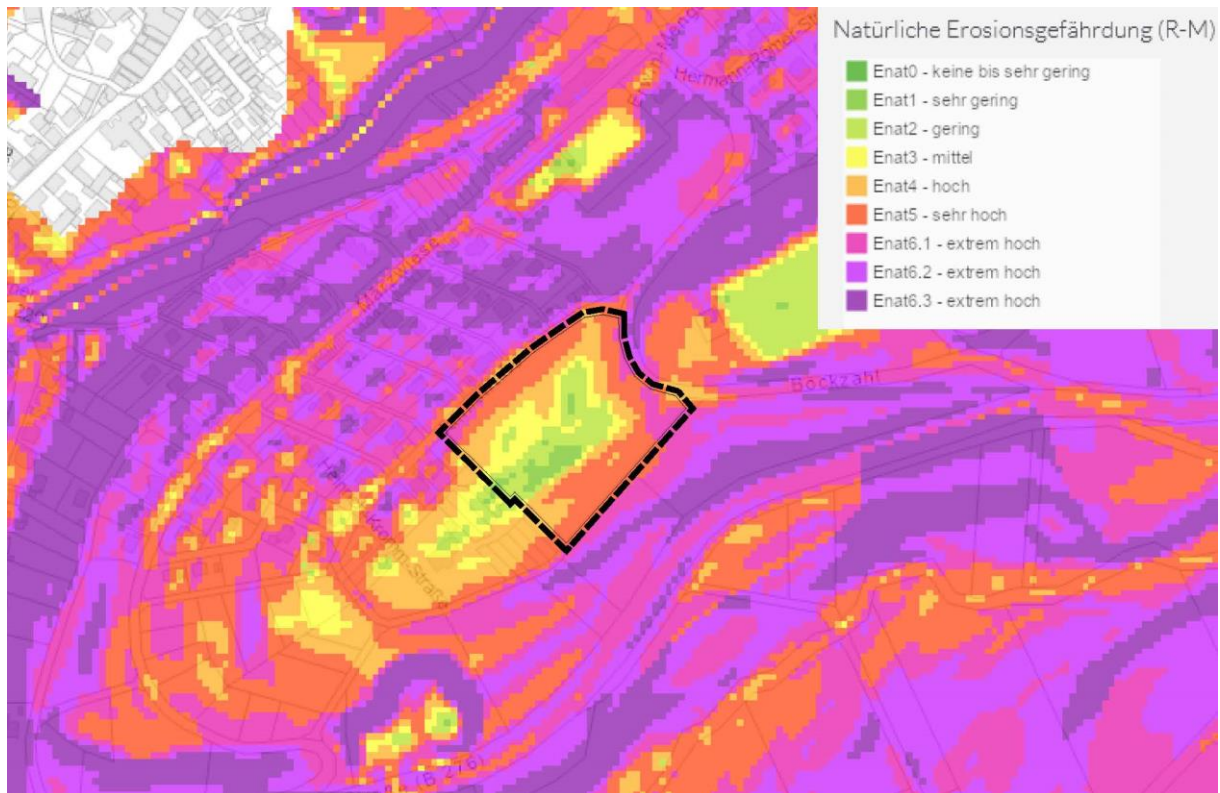


Abbildung 3: Bodenerosionsgefahr gemäß Bodenviewer

Gemäß Bodenviewer des HLNUG ist die Erosionsgefährdung durch Wasser sehr gering bis sehr hoch.

Für den Bereich der Rettungswache wurde bereits eine abfalltechnische Untersuchung in 2023 vorgenommen: „..... es wurden keine Hinweise (Farbe und Geruch) auf schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt“

Auch wurde eine Mischprobe zusammengestellt und nach LAGA-Richtlinie 2004 analysiert. Es wurden erhöhte Chromgehalte festgestellt, sodass die Einstufung in die LAGA-Zuordnungsklasse Z1.1 erfolgte.

Der Gutachter weist darauf hin, dass die festgestellten erhöhten Schwermetallgehalte erfahrungsgemäß auf den Basaltzersatz zurückzuführen und daher natürlichen Ursprungs sind.

Es gibt ansonsten keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

3.1.4 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Schotten und grenzt direkt an die einseitig bebaute Jahnstraße an, s. Foto 1.



Foto 1: einseitig bebaute Jahnstraße (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, November 2021, Standort: Jahnstraße)

Foto 2 zeigt im Vordergrund die Jahnstraße sowie die unbebauten Flächen des Geltungsbeereiches. Dahinter liegt die Straße Am Bockzahl und das Vereinsgelände eines Sportvereines.



Foto 2: Blick in Richtung Nordosten (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, November 2021, Standort: Jahnstraße)

Auf Foto 3 sind die Grünflächen des Geltungsbereiches und dahinter die freie Landschaft erkennbar.



Foto 3: Blick in Richtung Südosten (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, November 2021, Standort: Jahnstraße)

Foto 4 zeigt im Vordergrund die Grünflächen des Geltungsbereiches und im rückwärtigen Bereich die bebaute Ortslage



Foto 4: Blick in Richtung Südwesten (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, November 2021, Standort: Straße Am Bockzahl)

Weite Sichtbeziehungen bestehen daher nicht.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes der Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod und im Wasserschutzgebiet „Stauseebrunnen, Zone IIIB sowie in der qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Oberhess. Heilquellenbezirk. Negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind nicht zu erwarten, wenn die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnungen eingehalten werden. Hiervon kann aufgrund der geplanten Nutzung ausgegangen werden.

3.1.6 Schutzgüter Klima/Luft

Im Gebiet bestehen keine besonderen klimatischen Verhältnisse. Besondere klimatische Funktionsräume, wie zum Beispiel ein Feuchtbiotop oder besondere Wiesen und Waldflächen, sind nicht vorhanden.

Kaltluftbahnen o. ä. werden nicht unterbrochen.

3.1.7 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Diese Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen.

3.2. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Planung nicht realisiert wird, ist grundsätzlich denkbar, dass die Freiflächen wie bisher intensiv bzw. mäßig intensiv weiter genutzt werden. Da die Flächen allerdings am Ortsrand liegen und in Richtung Südwesten und Nordwesten bebaute Flächen angrenzen, kann angenommen werden, dass dann in naher Zukunft eine andere Bebauung, zum Beispiel Wohnbebauung, vorgesehen wird.

Es ist nicht anzunehmen, dass das gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ursprünglich angestrebte Hotel realisiert wird, da dieses in den letzten Jahren nicht realisiert wurde.

3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie erhebliche Auswirkungen während der Bau- und der Betriebsphase und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB von den zulässigen Eingriffen auszugehen. Die zulässigen Eingriffe regelt der rechtskräftige Bebauungsplan.

Gemäß Rechtslage wird von den erwarteten Eingriffen ausgegangen (Prognose!).

3.3.1 Schutzgut Mensch

Wesentliche Störungen werden von der Rettungswache und den Wohnbaugrundstück können nicht ausgehen.

Durch die Kindertagesstätte wird es durch den Hol- und Bringservice der Eltern den größten Zuwachs am fließenden Verkehr geben.

Auch den „Kinderlärm“ wird man tagsüber in den angrenzenden Gebieten wahrnehmen.

Auf den Wohnbaugrundstück können 7 Wohngebäude entstehen. Die befestigten Freiflächen sind gemäß textlicher Festsetzung Wasserdurchlässige herzustellen sowie müssen zu mindestens 10 % Pflanzflächen vorgesehen werden. Die übrigen Freiflächen werden als arten- und strukturreiche Hausgärten angelegt werden.

Während der Bauphase wird es durch Lärm und Staub zu Belästigungen auf den angrenzenden bebauten Wohnbaugrundstücken kommen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass lediglich tagsüber gebaut wird. Sonderbauformen, zum Beispiel Gründung durch Rammen von Stützen, wird es nicht geben, da die Untergrundverhältnisse dies nicht erfordern und keine übermäßig großen Gebäude geplant sind.

Die Zunahme des Verkehrs wird ebenfalls zu keinen unzulässigen Emissionen führen. Gegenüber dem Verkehr, der durch Realisierung der zulässigen Nutzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entstehen würde, kann angenommen werden, dass kein wesentlicher Unterschied besteht.

3.3.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz

Im Bebauungsplan sind die größeren Gehölzgruppen zum Erhalt festgesetzt, s. Kap. 3.1.2.

Es werden daher alle Gehölze erhalten, in denen der Brutnachweis gelang.

Durch die in den Wohngebieten zusätzlich vorgesehene Bepflanzung (10 % der Fläche) werden die Standortverhältnisse für die Vögel eher verbessert.

Die Baufeldräumung ist ebenfalls auf den Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zum Schutz von Vögeln beschränkt.

Zur Vermeidung einer nächtlichen Lichtverschmutzung wurde festgesetzt, dass die Beleuchtung nicht in die Umgebung abstrahlen darf und die Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin liegen muss.

Für keine Vogelart muss eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG beantragt werden.

Europarechtlich streng geschützte Pflanzenarten konnten nicht aufgezeigt werden.

Die Raue Nelke (*Dianthus armeria*) und das Steppen-Lieschgras (*Phleum phloides*) können aufgrund ihres Standortes nicht erhalten werden.

Eine FFH-Vorprüfung wurde für das Vogelschutzgebiet Vogelsberg, welches direkt angrenzt, vorgenommen, siehe Anlage. Gemäß Vorprüfung kommt es bei Realisierung der Planung zu keiner Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes.

3.3.3 Schutzgut Boden

Die Flächen, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan versiegelt bzw. befestigt werden können, sind insgesamt 8.170 m² groß, siehe Eingriffs- und Ausgleichsplan sowie die Zeilen 4 - 6 der Bilanzierung. Von den Dachflächen sollten 1375 m² intensiv begrünt werden.

Dieser Eingriff wird für die erwarteten Eingriffe des aktuellen Bebauungsplanes auf 4.726 m², siehe Zeilen 12 - 14 der Bilanzierung reduziert.

Die Pflanzflächen (Planung und Erhalt) gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan werden von 3.510 m², siehe Zeilen 1-3 der Bilanzierung, auf 2.207 m², siehe Zeilen 9 - 11 der Bilanzierung, reduziert.

Hier ist berücksichtigt, dass die Stellplätze usw. im Wohngebiet und auf dem Grundstück der Kindertagesstätte wasserdurchlässig vorzunehmen sind.

Schotterflächen dürfen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan angelegt werden. Dies ist bei Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig, s. letzter Absatz dieses Kapitels.

Die Kindertagesstätte mit Index 2 soll als Freifläche für die Kinder genutzt werden. Diese Fläche wurde als Intensivrasen angesetzt. Hier ist allerdings anzunehmen, dass, auch aufgrund der entstehenden Böschungen, nicht die gesamte Fläche als Intensivrasen angelegt wird.

Der ermöglichte Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eher reduziert als erhöht.

Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Mutterboden gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.

- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises unverzüglich anzuzeigen.
- Baustellenfahrzeuge dürfen nur auf ausreichend befestigten Flächen betankt werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassem, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, auch unter Würdigung der bereits zulässigen Versiegelungen/Befestigungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, zu erwarten.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Im Rahmen der Fachplanungen sollte daher bei den o. g. Maßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung in Erwägung gezogen werden, um etwaige nicht erforderliche Bodenschäden zu vermeiden. Ein entsprechender Hinweis wurde nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Aufgrund des zunehmenden Trends, flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind.

Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum.

Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steinflächen, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen, Flechten, Laub oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

3.3.4 Landschaft

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind derzeit größere drei- und vier-geschossige Gebäudekomplexe zulässig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes dürfen nur noch maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Das zweigeschossige Gebäude ist nur im Bereich der Kindertagesstätte zulässig. Auch hier wird voraussichtlich ein eingeschossiges Gebäude errichtet.

Eine Fernwirkung ist nur in Richtung Südosten möglich. Da auf der Kindertagesstätte mit Index 2 keine Hochbauten zugelassen werden, wird die Fernwirkung durch die festgesetzten Gehölze (Erhalt von Bäumen und Gehölzbestand) darüber hinaus gemindert.

Eine nächtliche Fernwirkung durch die Beleuchtung wird ebenfalls erst durch den überarbeiteten Bebauungsplan vorgesehen. Die Außenbeleuchtung darf nicht nach oben abstrahlen.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert sich daher die mögliche Fernwirkung erheblich.

Zu temporären Beeinträchtigungen kommt es während der Bauausführungen der Gebäude, da die Baukräne und Ähnliches höher als die geplanten Gebäude sein werden. Da dies nur temporär ist, besteht keine erhebliche Beeinträchtigung.

Auch hier ist zu beachten, dass für den Bau eines viergeschossigen Gebäudes wesentlich höhere Baukräne erforderlich wären.

3.3.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut „Wasser“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser innerhalb der wasserundurchlässigen Flächen nicht mehr versickern kann. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur kleinflächig, daher innerhalb des Geltungsbereiches, negativ aus. Hierzu wurde textlich im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes für die Kindertagesstätte und das Wohngebiet festgesetzt, dass Fußwege und PKW-Stellplätze in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Eine Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind nur dann zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzende unbefestigte Flächen des Grundstückes versickern kann bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Versiegelungsgrad reduziert, siehe Kapitel 3.3.3.

Auch müssen die Stellplätze usw. im Wohngebiet und im Bereich der Kindertagesstätte wasserundurchlässig hergestellt werden.

Der erwartete Eingriff in das Schutzgut Wasser wird im Vergleich zur ursprünglichen Planung daher reduziert.

Während der Bau- und Betriebsphase sind keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, da davon ausgegangen werden kann, dass die gesetzlichen Vorgaben, die entsprechende Beeinträchtigung verhindern sollen, beachtet werden.

Wenn bei Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, dessen Ableitung erforderlich ist, ist der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Vogelsbergkreis zu benachrichtigen. Hierauf wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Dies ist allerdings sehr unwahrscheinlich, da unterhalb des lehmigen Bodens zersetzter Fels ansteht.

3.3.6 Schutzgüter Klima/Luft

Klimatisch wirkt sich jede Bebauung aus, da damit eine Temperaturerhöhung im Kleinklima verbunden ist. Dies gilt daher auch für den Geltungsbereich. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind allerdings keine signifikanten Änderungen zu erwarten. Dem höheren Versiegelungsgrad stehen geringere Pflanzflächen gegenüber.

Kaltluftbahnen sind nicht betroffen.

Während der Bauphase können Schadstoffemissionen (Staub und Abgase) auftreten. Maßnahmen, die dies reduzieren, obliegen den jeweiligen Baufirmen, unter Berücksichtigung der

jeweiligen Maßnahme. Vorgaben können diesbezüglich, die nicht bereits gesetzlich geregelt sind, nicht getroffen werden.

Grundsätzlich kommt es durch den Bau zusätzlicher Gebäude zu einer Erhöhung der CO₂-Emissionen. Als Ausgleich/Minderung ist der Bau von Photovoltaikanlagen vorgeschrieben.

Auch dürfen keine Schotterflächen angelegt werden und für Fußwege und Pkw-Stellplätze ist wasserdurchlässige Bauweise vorgeschrieben. Dies trägt, wenn auch nur in einem sehr geringen Maße, zur Reduzierung der Temperaturerhöhung bei.

3.3.7 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Diese Schutzgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

3.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen.

Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Veränderung der Flora und Fauna sowie durch die Befestigungen, die zu Veränderungen von Boden und Wasserhaushalt führen. In den einzelnen Schutzgütern wird hierauf eingegangen. Planungsrelevant sind diese Wechselwirkungen nicht, auch weil dies im Vergleich zu den Möglichkeiten zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu würdigen ist.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im Bebauungsplanverfahren abschließend zu klären.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Absatz 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Rahmen der Bilanzierung ist daher vom rechtskräftigen Bebauungsplan auszugehen.

Das zwischenzeitlich favorisierte Verfahren nach der Kompensationsverordnung führt bei strikter Anwendung zu hohen Ausgleichsflächen, da die Kompensationsverordnung für die Fachplanung entwickelt wurde und der Bebauungsplan lediglich eine Angebotsplanung darstellt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird dennoch nach der Hessischen Kompensationsverordnung erstellt.

Bei der Flächenbilanzierung wird aber von den erwarteten Eingriffen ausgegangen. Diese Annahme wird auch getroffen, da es unrealistisch ist, dass jeder einzelne Objektplaner die max. möglichen Eingriffe vornimmt. Diese Annahme entspricht auch der derzeitigen Rechtsprechung, s. BVerwG, Beschluss vom 07.11.2007 – 4 BN 45.07.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bereits sehr detailliert die geplanten Eingriffe festgesetzt. Es lag daher damals offensichtlich ein Vorhabenplan vor. Die durch diesen Plan vorgesehenen Eingriffe sind als „Bestand vor Eingriff“ in die Bilanzierungstabelle übernommen worden. Etwaige Schotterflächen wurden im Hotelbereich nicht angesetzt, obwohl diese Flächen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässig wären.

Für die geplante Rettungswache liegt eine Fachplanung vor, siehe Begründung zum Bebauungsplan. Die hier aufgezeigten Versiegelungen/Befestigungen betragen 48 % des Grundstückes. In der Bilanzierung wurde von 50 % ausgegangen. Zusätzlich wird eine Befestigung von 10 % wasserdurchlässig festgesetzt.

Für die Flächen der Kindertagesstätte wurde davon ausgegangen, dass ein Gebäude mit 500 m² Grundfläche entsteht. In gleicher Größenordnung wird von einer Befestigung für Wege, Stellplätze usw. ausgegangen.

Ein strukturreicher Hausgarten wird voraussichtlich nicht entstehen, sodass für die Freiflächen von der Anlegung eines Rasens ausgegangen wurde.

Dieser Intensivrasen wird auch für die Kindertagesstätte mit Index 2 angesetzt, obwohl durch die entstehenden Böschungen eine 100 %ige Rasenfläche nicht angelegt werden kann.

Im Allgemeinen Wohngebiet können 7 Grundstücke entstehen. In der Bilanzierung wurden 160 m² für die Grundfläche des Gebäudes und der Garagen angesetzt.

Ergänzend wird auf den Eingriffs- Ausgleichsplanung sowie die dazugehörige Bilanzierungstabelle verwiesen.

Das Defizit für Flora und Fauna beträgt 31.041 Biotopwertpunkte, s. Anlage.

Mit der Novellierung der Kompensationsverordnung wurde erstmals ein schutzgutbezogener Ausgleich für Eingriffe in den „Boden“ eingeführt.

Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, entsteht kein zusätzlicher Eingriff in den Boden, s. Kapitel 3.3.3.

Unabhängig davon wird der Einsatz einer fachlich qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Für die Rettungswache und zur Deckung des Bedarfes an Kindertagesplätzen wurde der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes gewählt, da die ursprüngliche Planung für das Hotel nicht mehr realisiert werden soll.

Die Fläche liegt sehr günstig, da sie sich in Richtung Südwesten und Nordwesten an vorhandene Bebauung anschließt sowie in Richtung Nordosten ein Sportvereinsgelände angrenzen. Auch können die größeren Gehölzgruppen erhalten werden, da kein zusammenhängendes großes Grundstück benötigt wird.

Da für die Rettungswache und die Kindertagesstätte nicht der gesamte Geltungsbereich benötigt wird, konnten noch 7 Baugrundstücke im Planbereich ausgewiesen werden, die direkt an eine vorhandene Erschließungsstraße angrenzen.

Die Erschließung ist daher kostengünstig möglich und der Eingriff in Grund und Boden fällt gering aus. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird er sogar noch reduziert, siehe Bilanzierung.

Der Bedarf für die Baugrundstücke wird in der Begründung des Bebauungsplanes nachgewiesen.

Sinnvolle Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches bestehen nicht, da die geplanten Wohnbaugrundstücke in Gegenlage zu bereits bebauten Wohnbaugrundstücken angeordnet werden.

Die Rettungswache hat durch die Anordnung direkt an der Straße Am Bockzahl kurze Wege und kann daher schnell reagieren.

Da die Kindertagesstätte Freiflächen benötigt, ist deren Lage ebenfalls optimal gewählt, so dass die linienhaft vorhandenen Gehölze erhalten werden können und jenseits der Gehölze lediglich Freiflächen für die Kindertagesstätte zur Reduzierung einer etwaigen Fernwirkung angelegt werden müssen.

Sinnvolle Alternativen gibt es daher sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches offensichtlich nicht

6. Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Obwohl es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wurden aus Gründen des Artenschutzes Flora und Fauna erhoben.

Die Bestandserhebung für Flora und Fauna wurden nach anerkannten Methodenstandards mithilfe von Biotoptypenkartierungen sowie faunistisch-floristischen Kartierungen auf Basis der Begehungsdaten vorgenommen.

Wegen des in südöstlicher Richtung angrenzenden Vogelschutzgebietes wird eine FFH-Vorprüfung erstellt und das Ergebnis vor der öffentlichen Auslegung in den Umweltbericht eingearbeitet.

Technische Verfahren wurden nicht eingesetzt.

7. Umweltbezogene Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 BauGB sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende umweltbezogene Anregungen vorgebracht worden:

1. Der Betrieb von Sportanlagen ist im Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten mit der Branchenklasse 4, daher hohes Gefährdungspotenzial, verzeichnet. Es ist daher eine erste Bewertung in Form einer historischen Erkundung hinsichtlich des tatsächlichen Gefährdungspotenzials erforderlich.

Wenn bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten abubrechen und das Regierungspräsidium zu informieren.

2. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich. Hier ist auch auf den zusätzlich ermöglichten Versiegelungsgrad einzugehen.
3. Eine bodenkundliche Baubegleitung sollte eingesetzt werden, damit das Schutzgut Boden möglichst wenig beeinträchtigt wird.
4. Die festgesetzte Mindestdachneigung schließt eine Dachbegrünung aus. Dies widerspricht den hessischen Klimaschutzziele.
5. Eine 100 %ige Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sollte festgesetzt werden. Dies gilt auch für versickerungsfähige Wege- und Stellplatzbefestigungen.
6. Verkehrsflächen sollten möglichst in heller Farbe ausgeführt werden, damit die Aufheizung durch Sonneneinstrahlung reduziert wird. Pkw-Stellflächen sollten zur Flächeneinsparung über- oder unter Gebäuden angeordnet werden.
7. Die Landschaftsbildbeeinträchtigung ist durch Bepflanzungen zu reduzieren. Dies gilt vor allem für die südöstliche Grenze
8. Das Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ grenzt an. Es ist daher eine Natura 2000-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet erforderlich.
9. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für größere Glasfassaden Festsetzungen, die den Vogelschlag verhindern, aufzunehmen.
10. Schottergärten sollten nicht zugelassen werden.
11. Zur Reduzierung von Lichtimmissionen sind Festsetzungen aufzunehmen
12. Der Geltungsbereich liegt im Wasser- und im Heilquellenschutzgebiet.
13. Wenn bei den Erdarbeiten organoleptische Veränderungen des Bodenaushubs (Geruch, Farbe, Konsistenz) beobachtet werden, ist dies der zuständigen Behörde zu melden.

Zu 1.:

Diese Branchenklasse trifft auf den früheren Sportplatz offensichtlich nicht zu, da es sich lediglich um einen Rasen-Trainingsplatz handelte. Bauliche Anlagen bzw. einen Ascheplatz gab es nicht.

Wenn es sich um eine Branchenklasse 4 handeln würde, müsste jeder Zierrasen auf privaten Grundstücken in die gleiche Branchenklasse eingestuft werden.

Unabhängig davon wurde für die anstehende Baumaßnahme im Bereich des Sondergebietes „Rettungswache“ bereits eine abfalltechnische Bodenuntersuchung vorgenommen:

„...unterhalb der Oberböden folgen bindige Verwitterungslehme und die rolligen Zersatzmaterialien des örtlichen Felsgesteins in Form von Basalt.... Es wurden keine Hinweise (Farbe und Geruch) auf schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt....“

Auch wurde eine Mischprobe zusammengestellt und nach LAGA-Richtlinie 2004 analysiert.

Es wurden erhöhte Chromgehalte festgestellt, sodass die Einstufung in die LAGA-Zuordnungsklasse Z1.1 erfolgte. Es wurde darauf hingewiesen, dass die erhöhten Schwermetallgehalte erfahrungsgemäß natürlichen Ursprungs sind.

Ein Gefährdungspotenzial besteht offensichtlich nicht.

Zu 2.:

Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde vor der öffentlichen Auslegung erstellt.

Zu 3.:

Die bodenkundliche Baubegleitung muss nicht zwingend eingesetzt werden. Dies ist gesetzlich nicht verankert.

Das Schutzgut Boden muss bei allen Baumaßnahmen gewürdigt werden. Diesbezüglich gibt es einschlägige Gesetze.

Grundsätzlich kann dies auch im Rahmen von Baugenehmigungen veranlasst werden, wenn es hierfür besondere Gründe gibt. Zurzeit sind diese allerdings nicht bekannt.

In die textlichen Festsetzungen wurde nachrichtlich aufgenommen, dass der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen wird.

Unabhängig von der Bauleitplanung kann entschieden werden, ob entsprechende Verträge abgeschlossen werden sollten.

Zu 4.:

Die festgesetzten Dachneigungen entsprechen der ortstypischen Bauweise für Wohnhäuser. Es gibt keine gesetzliche Grundlage, die geneigte Dächer verbietet.

Im Gegenteil: Es müsste eigentlich eine Dachneigung zwischen 30 und 40° vorgeschrieben werden, da diese Dachneigungen optimal für die Nutzung von Photovoltaikmodulen sind.

Die Nutzung der Dachflächen mit Modulen der Photovoltaik ist textlich festgesetzt.

Ein Dach, welches mit Modulen der Photovoltaikanlage bestückt wird, ist einem begrünten Dach vorzuziehen. Hierbei ist auch zu bedenken, dass eine Dachbegrünung ökologisch geringwertiger ist als eine gleich große Fläche am Boden.

Ungeachtet dessen wurde die Mindestdachneigung gestrichen. Auch wird eine Dachbegrünung für flachgeneigte Garagendächer vorgeschrieben, es sei denn, dieses Dach wird für Photovoltaikanlagen genutzt.

Zu 5.:

Die 100-prozentige Begrünung ist bereits in § 8 Abs. 1 der HBO enthalten (Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sindzu begrünen oder zu bepflanzen,.....“

Einer Festsetzung bedarf es daher nicht.

Die wasserdurchlässige Bauweise ist für die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ und für die Wohngebiete festgesetzt.

Eine entsprechende Festsetzung ist aus Sicherheitsgründen für das Grundstück der Rettungswache nicht festgesetzt worden.

Zu 6.:

Die Haltbarkeit und die Wirkungen von hellem Asphalt ist noch nicht ausreichend untersucht.

Es gibt allerdings bereits einige Temperaturmessungen von hellem Asphalt: Der helle Asphalt ist kühler als dunkler Asphalt. Dies war zu erwarten. Allerdings ist bei hellem Asphalt die umgebende Luft wärmer als bei dunklem Asphalt. Dies war nicht zu erwarten.

Eine entsprechende Festsetzung wird daher nicht aufgenommen.

Auch die Anordnung der Pkw-Stellplätze über- oder unter Gebäuden wird nicht vorgeschrieben. Die Anordnung über dem Gebäude ist wohl nur theoretisch möglich, aber in den meisten Fällen nicht sinnvoll, da hierfür Rampen erforderlich sind, die die versiegelte Fläche vergrößern würde.

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ist dies gar nicht praktikabel. Eine Anordnung unter dem Gebäude ist wegen des anstehenden Bodens (Fels) ebenfalls nicht möglich.

Zu 7.:

Südlich des vorhandenen Gehölzbestandes ist keine Bebauung vorgesehen und gemäß Bebauungsplan nicht zulässig. Grundsätzlich ist denkbar, dass hier Freiflächen für die Kindertagesstätte angeordnet werden.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind drei- und vier-geschossige Gebäudekomplexe zulässig.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes dürfen nur noch maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Das zweigeschossige Gebäude ist nur im Bereich der Kindertagesstätte zulässig. Auch hier wird voraussichtlich ein eingeschossiges Gebäude errichtet.

Eine nächtliche Fernwirkung durch die Beleuchtung wird ebenfalls erst durch den überarbeiteten Bebauungsplan vorgesehen. Die Außenbeleuchtung darf nicht nach oben abstrahlen.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert sich daher die mögliche Fernwirkung erheblich. Eine wesentliche Fernwirkung ist nicht möglich. Eine Bepflanzung erscheint nicht erforderlich zu sein und wurde daher nicht aufgenommen.

Zu 8.:

Die Vogelschutzgebieten-Vorprüfung wurde zwischenzeitlich erstellt.

Zu 9.:

Dies gilt ohnehin nach dem Hessischen Naturschutzgesetz. Festsetzungen, die ohnehin gesetzlich geregelt sind, müssen nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zu 10.:

Schotterflächen/-gärten sind nicht zulässig. Dies ist bereits textlich festgesetzt.

Zu 11.:

Es ist bereits eine textliche Festsetzung zur Reduzierung der Lichtemissionen aufgenommen worden.

Zu 12.:

Auf die Schutzgebiete wird nachrichtlich bereits hingewiesen. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietenverordnung sind zu beachten.

Zu 13.:

Ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten.

8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)

Es sind Maßnahmen zum Schutz von Vögeln erforderlich, siehe Kapitel 3.3.2. In der Artenschutzprüfung werden geeignete Maßnahmen aufgezeigt. Diese beinhalten lediglich eine Bauzeitenregelung.

Die Baufeldräumung darf daher nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Wesentlichen wird durch die Bebauungsplan-Änderung der Bau einer Rettungswache und einer Kindertagesstätte sowie von 7 Wohngebäuden ermöglicht.

Die maximale Versiegelung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verringert. Dennoch entsteht ein Ausgleichs-Defizit, welches durch Entnahme von Ökopunkten aus dem Punktekonto der Stadt ausgeglichen werden soll.

Zur Reduzierung des maximal möglichen Eingriffes wurden die vorhandenen größeren Gehölzgruppen zum Erhalt festgesetzt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben beziehungsweise bewertet.

Gemäß bio-ökologischem Kurzgutachten haben Flora und Fauna im Baugebiet keine wesentliche ökologische Bedeutung.

Für keine Vogelart muss eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG beantragt werden. Die Tötung, Verletzung und Beschädigung von Entwicklungsformen von Vögeln wird bei Beachtung der textlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahme „Bauzeitbegrenzung“ vermieden.

Der Geltungsbereich liegt im Wasser- und Heilquellenschutzgebiet. Nach der Schutzgebietsverordnung sind die beabsichtigten Nutzungen zulässig.

10. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Hessische Kompensationsverordnung
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Bodenviewer Hessen vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

04.01.2024

.....
(Bürgermeisterin)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

