



Bauleitplanung der Stadt Schotten, Stadtteil Eschenrod

**Begründung zum
Entwurf des Bebauungsplanes
„Ober dem Dorf“**

26.07.2019

Bearbeiter B-Plan:
Franziska Licher, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	4
1.2	Verfahren und Verfahrensstand	5
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	5
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	6
1.4.2	Flächennutzungsplan	7
1.5	Standortwahl und Alternativen	8
1.6	Nachverdichtung, Innenentwicklung (Dorfentwicklung) und Baulücken	9
2	Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen	10
3	Inhalt und Festsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO).....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	13
3.3	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO).....	15
3.4	Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Maßnahmen im Baugebiet (BauGB).....	16
4	Landschaftspflege und Naturschutz	16
4.1	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB	17
4.2	Artenschutz und Schutzgebiete	18
5	asserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
5.1	Überschwemmungsgebiet.....	18
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	18
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	20
5.4	Abwasserbeseitigung	21
5.5	Abflussregelung	22
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	22
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	23
6.1	Straßen und Verkehrsflächen	23
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr.....	23
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	24
6.4	Wasserversorgung.....	24
6.5	Abwasserentsorgung	24
6.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	24
6.7	Brandschutz	25
7	Flächenbilanz	28
8	Bodenordnung	28
9	Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten	28

10 Denkmalschutz 29

11 Immissionsschutz 29

12 Erneuerbare Energien 30

13 Kosten 31

Abb.1: Übersichtskarte des Plangebietes

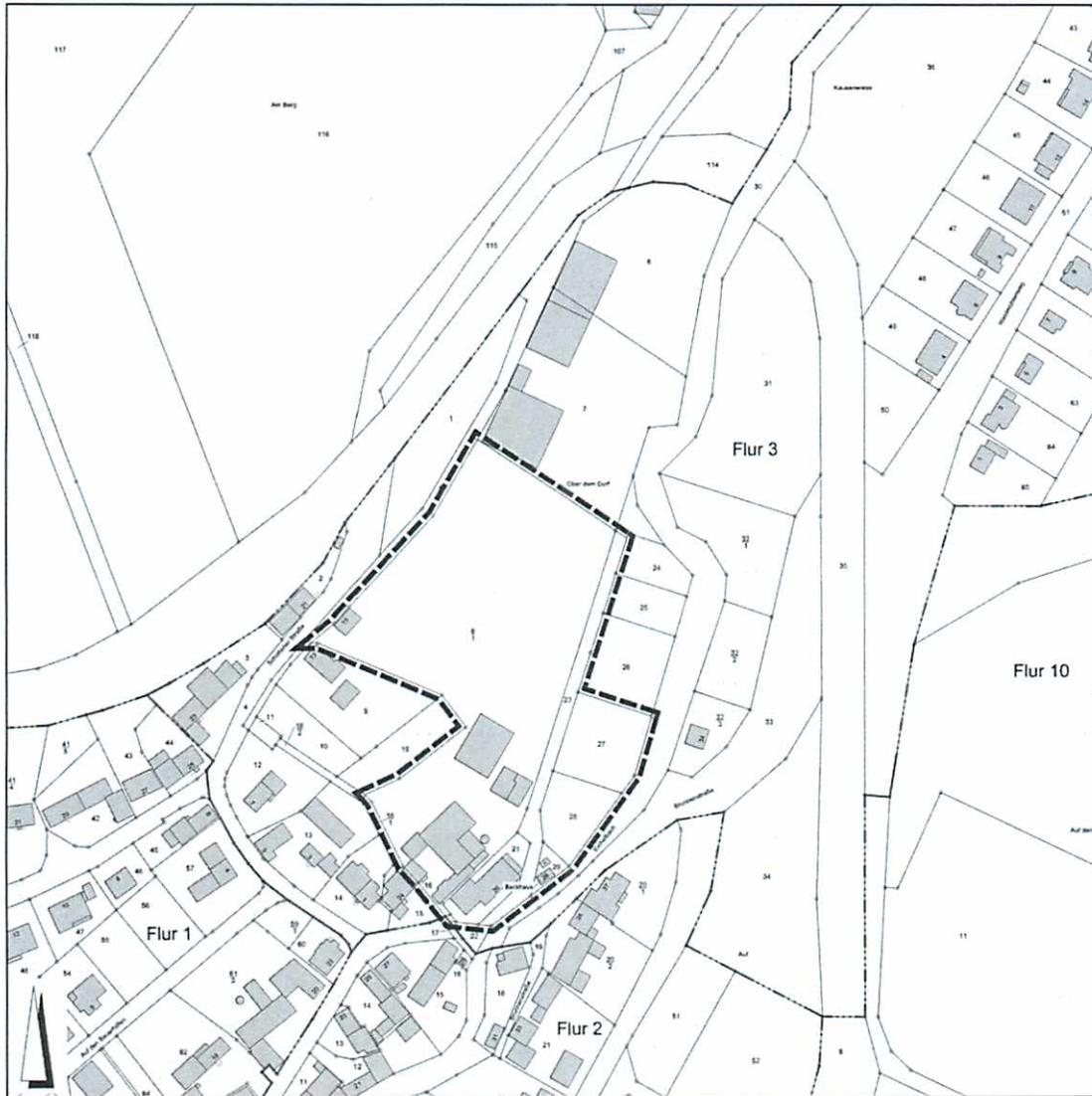


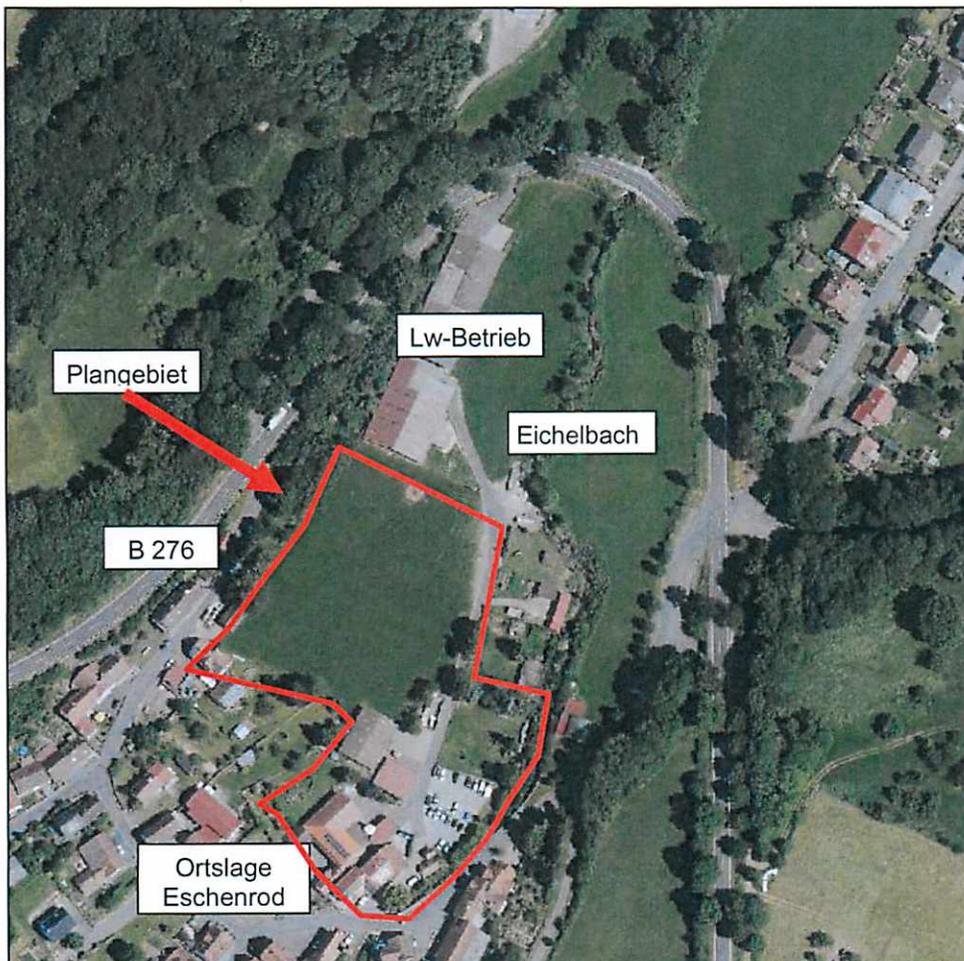
Abbildung genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am 14.06.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober dem Dorf“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Stadtteil Eschenrod beschlossen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung ist die Sicherung und Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes in nördliche Richtung, da im bestehenden Gebiet und an weiteren Standorten keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bestehen. Neben Lagerflächen, Lagerhallen, Bürogebäude und Stellplätzen sollen südlich angrenzend noch Baugrundstücke am Ortsrand ausgewiesen werden. Zur Ausweisung gelangt daher ein Dorfgebiet i.S.d § 5 BauNVO im Süden und ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO im Norden des Plangebietes. Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schotten entwickelt, dieser stellt für den südlichen Bereich gemischte Bauflächen, für den nördlichen Bereich Grünland überlagert von der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: Landschaftsschutzgebiet (Planung), für den östlichen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten und sonstige Gärten (Planung) dar, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren § 8 Abs.3 BauGB geändert wird.

Abb.2: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich



Eigene Darstellung, auf Basis von: www.geoportal.hessen.de (03.12.2018)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.2 Verfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	14.06.2018 Bekanntmachung 08.12.2018*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	12.12.2018 – 18.01.2019 Bekanntmachung: 08.12.2018*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB	Anschreiben 10.12.2018 Frist 18.01.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschreiben 31.07.2019 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	05.08.2019 – 06.09.2019 Bekanntmachung: 27.07.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	

*Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Schotten im Kreisanzeiger.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung und FNP-Änderung aufgestellt und durchgeführt.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Eschenrod unmittelbar angrenzend an die bestehende Ortslage, südlich der Schottener Straße sowie der Bundesstraße (B276). Begrenzt wird das Plangebiet im Osten durch eine Gewässerparzelle des Eichelbaches sowie im Norden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb. Darüber hinaus markieren im Norden landwirtschaftliche Flächen den Übergang in die offene Landschaft. Die südlichen Bereiche des Plangebietes, die einer Nachverdichtung zugeführt werden sollen, unterliegen derzeit Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen in Form eines gewerblichen Betriebes. Die Erschließung des Plangebietes soll erstmal weiterhin über die bestehende Straßenparzelle ausgehend von der Brunnenstraße erfolgen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober dem Dorf“ umfasst in der Gemarkung Eschenrod in der Flur 3, die Flurstücke 8/1, 21, 23tlw. und 27-29.

Größe: 1,3 ha

Lage: Nördlicher Rand des Stadtteils Eschenrod

Exposition: Die Höhenlage des Plangebietes fällt von nördlicher in südlicher Richtung von 368 m ü. NN auf 360 m ü. NN ab. Zudem ist ein Gefälle von Westen nach Osten vorhanden. Hier fällt das Gebiet von ca. 371 m ü. NN auf 360 m ü. NN ab.

Nutzung: Gewerbliche und landwirtschaftliche Lager- und Nutzflächen, Wohnnutzung, Stellplatzflächen, Gartennutzung, Weidefläche

Angrenzende Nutzungen: Das Plangebiet liegt nördlich angrenzend von Wohn- und Mischnutzungen sowie gewerblichen Nutzungen. Weiter nördlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Östlich angrenzend befinden sich private Kleingärten sowie das Gewässer des Eichelbaches. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Wegeseitengraben. Die Schottener Straße und die Bundesstraße (B276) grenzen im

Westen an das Plangebiet.

Geplante Ausweisung: Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO und Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Abb.3: Unbebaute Freifläche (MD 2) mit südlich angrenzenden und Bebauung

Blick Richtung Norden (lw.- Wegeparzelle) Stellplätzen



Bestehender gewerblicher Betrieb im Süden des Plangebietes

Gewerbliche Erweiterungsfläche

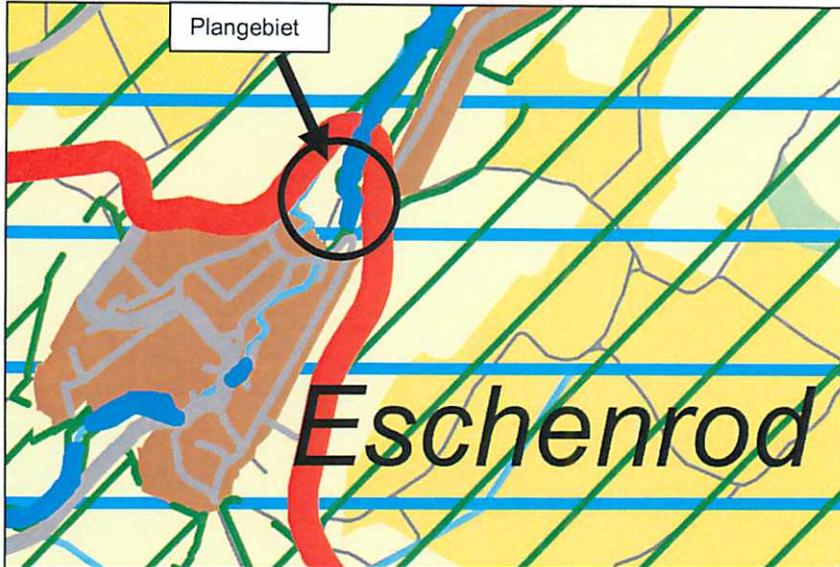


Eigene Aufnahmen (10/2018)

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) und als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) ausgewiesen. Aufgrund des Planziels und der Vorgabe (Z) 6.3-3 geht die Stadt Schotten davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung den raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen nicht widerspricht und somit der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Vorliegend dient die Ausweisung eines Dorf- und Gewerbegebietes der Eigenentwicklung des Ortsteils Eschenrod. Aufgrund der Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft in einer Größenordnung von unter 5 ha, ist die Inanspruchnahme dieser Flächen für die ortsansässige Bevölkerung regionalplanerisch begründet. Im maximal ausgewiesenen Wohnsiedlungsflächenbedarf im Regionalplan 2010 sind noch 2, 1 ha für die Siedlungsentwicklung verfügbar.

Abb.4: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes

Quelle: Regierungspräsidium Mittelhessen

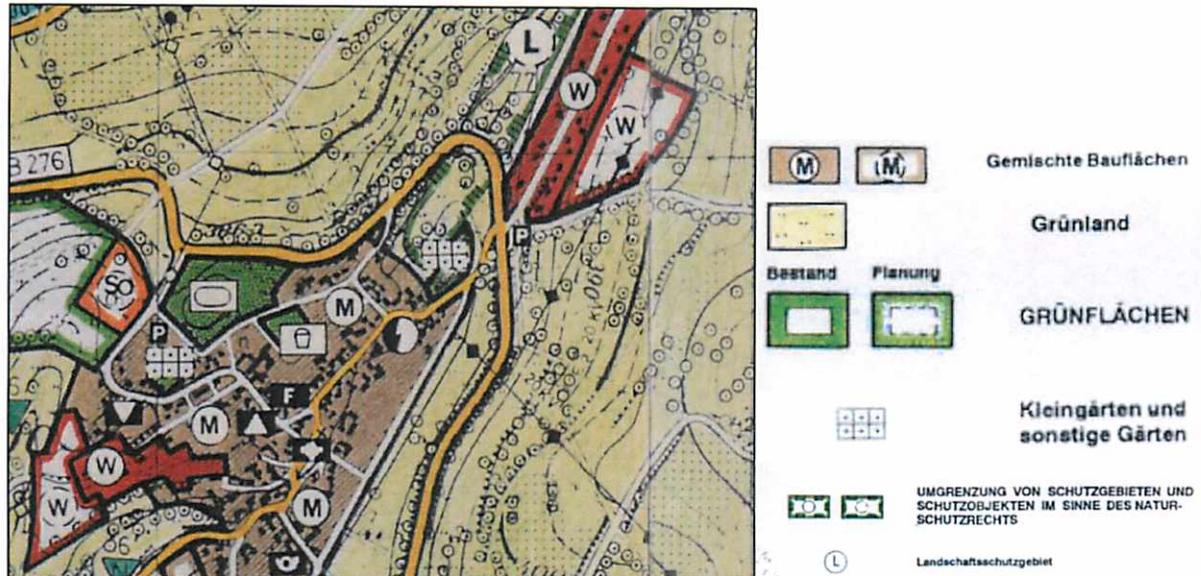
genordet, ohne Maßstab

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der südliche Bereich des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schotten aus dem Jahr 1997 bereits als Gemischte Baufläche dargestellt. Für den nördlichen Bereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan Grünland und überlagert von der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: Landschaftsschutzgebiet (Planung) dar. Für den östlichen Bereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten und sonstige Gärten (Planung) dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung entgegen und erfordert dementsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplanes in eine gemischte Baufläche im Süden und in eine gewerbliche Baufläche im Norden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB. Ziel der FNP-Änderung ist die Umwandlung der Fläche für Grünland überlagert von der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: Landschaftsschutzgebiet (Planung) sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten und sonstige Gärten (Planung) in eine gemischte und gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr.2 und Nr.3 BauNVO.

Abb.5: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schotten



Für den räumlichen Geltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

1.5 Standortwahl und Alternativen

Hinsichtlich der räumlichen Lage des Gewerbegebietes und des Dorfgebietes, im Stadtteil Eschenrod in der Stadt Schotten, das der Erweiterung eines bestehenden Betrieben sowie der Schaffung von Wohnbaugrundstücken im Sinne einer behutsamen Weiterentwicklung des Dorfgebietes, können insbesondere die nachfolgenden Erwägungen und Anforderungen genannt werden, die Gegenstand der Standortwahl am nördlichen Rand von Eschenrod sind.

1. Vor allem aus logistischen und betriebstechnischen Gründen und aufgrund der bestehenden Produktions- und Betriebsabläufe, ist die räumliche Nähe zum bestehenden Betriebsgelände des Elektro-, IT-, Sanitär-, Klima- und Heizungsbetriebes städtebaulich sinnvoll. Der Betrieb ist standortgebunden.
2. Die Fläche ist aus topographischen Gründen für eine gewerbliche Entwicklung optimal geeignet, da sie nahezu eben ist und fällt lediglich von der Bundesstraße (B276) nach Osten hin ab.
3. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist der Standort und die Planung so zu wählen, dass im Umfeld keine schutzbedürftigen Nutzungen beeinträchtigt werden. Gleichzeitig dürfen im Umfeld der geplanten Gewerbeflächen keine Nutzungen ausgeübt werden, die sich wiederum einschränkend auf gewerbliche Tätigkeiten auswirken. Daher wurde die Ausweisung eines Dorf- und eines Gewerbegebietes festgesetzt.
4. Die Anbindung und Verkehrsinfrastruktur für diesen Standort ist bereits gegeben und wird nur geringfügig erweitert und ausgebaut.

5. Der Betrieb des Elektro-, IT-, Sanitär-, Klima- und Heizungsbetriebes existiert bereits seit knapp 50 Jahren, im Ortsteil Weidenau sind keine weiteren gewerblichen Bauflächen.
6. Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im Zusammenhang mit den naturräumlichen und insbesondere lokalklimatischen Gegebenheiten.
7. Fläche wird nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt, es findet lediglich eine Grünlandnutzung sowie eine Kleingartennutzung statt.

Vorliegend ist der gewählte Standort des Dorf- und Gewerbegebietes städtebaulich begründet, da sich der gewerbliche Betrieb, der Erweiterungsabsichten hat, bereits im Plangebiet befindet und folglich an den Standort gebunden ist. Hinzu kommt, dass das Plangebiet unmittelbar an die Ortslage von Eschenrod anschließt und zudem eine Verdichtung des Innenbereichs ermöglicht wird. Auch aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit, ist die Lage der Erweiterungsfläche für den bestehenden Gewerbebetrieb, verbunden mit der Errichtung des Lager- und Kundendienst-Centers städtebaulich begründet.

1.6 Nachverdichtung, Innenentwicklung (Dorfentwicklung) und Baulücken

Aufgrund der Vorgaben des § 1a Abs.2 Satz 1 und 4 BauGB (Baugesetzbuch) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gleichzeitig ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen besonders zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Ein Baulücken- und Leerstandskataster der Stadt Schotten wurde im Jahr 2011 für die Erarbeitung eines IKEK (Förderung der Dorfentwicklung) erstellt. Es erfolgte eine Überarbeitung im Jahr 2018. Die Methodik beinhaltet die Erfassung der noch freien Bauplätze lt. B-Plänen sowie die Erfassung der möglichen Baulücken nach § 34 BauGB aus Sicht der Stadt Schotten (keine Abstimmung mit dem Kreisbauamt). Die Verfügbarkeit der Baulücken wurde geprüft. Hierzu wurden alle Eigentümer von freien Bauplätzen und Baulücken von der Stadt angeschrieben und es wurde der Verkaufswille abgefragt. Die Rücklaufquote betrug rund 90 Prozent. Aus verschiedenen Gründen, wie Hanglage, Beschattung, Belange des Denkmalschutzes oder einer nicht vorhandenen Verkaufs- bzw. Vermarktungsbereitschaft sind nur ein Teil der vorhandenen Baulücken und Leerstände mobilisierbar.

Insgesamt gibt es 160 Bauflächen und Baulücken mit einer gesicherten Erschließung oder mit einem geringen wirtschaftlichen Aufwand realisierbar im Stadtgebiet Schotten, die nach Angabe der Eigentümer dem Markt und dementsprechend einer Wohnnutzung prinzipiell zur Verfügung stehen. Von diesen 160 Grundstücken gab es zu 105 Grundstücken Antworten, hiervon besteht allerdings nur bei 39 Grundstücken eine Verkaufsbereitschaft. Die Spannweite möglicher Entwicklungen reicht dabei von „0“ in den Stadtteilen Busenborn, Eichelsachsen, Kaulstoß und Michelbach bis zu 19 in der Kernstadt. Im Stadtteil Eschenrod besteht nur bei einem Grundstück von insgesamt 10 vorhandenen Bauflächen und Baulücken mit einer gesicherten Erschließung oder mit einem geringen wirtschaftlichen Aufwand realisierbar eine Verkaufsbereitschaft. Die Nennung möglicher Bauflächen von verkaufsbereiten Eigentümern sagt noch nichts darüber aus, ob die

jeweiligen Grundstücke auch „marktgängig“ sind. Bei der Abfrage wurden weder die Merkmale Verkaufspreis noch Lage erfragt. Bei einem verfügbaren Baugrundstück im Stadtteil Eschenrod, ergibt sich bei der Neuausweisung/Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes mit 3 Baugrundstücken im Rahmen des Bebauungsplanes „Ober dem Dorf“ eine insgesamt behutsame und nachfrageorientierte Siedlungsentwicklung für die ortsansässige Bevölkerung im Sinne der Eigenentwicklung des Stadtteils Eschenrod. Im Zuge des IKEK (Förderung der Dorfentwicklung) aus dem Jahr 2011 wurden im Stadtteil Eschenrod 9 Leerstände bei Wohngebäuden festgestellt. Bei Geschäfts- und Wirtschaftsgebäuden existierte zum Zeitpunkt der Erhebung kein Leerstand und der potentielle Leerstand lag bei ca. 7 Häusern. Das Ortsbild des Stadtteils Eschenrod ist insgesamt sehr gepflegt und verfügt über viele renovierte Fachwerkhäuser. Weiterhin charakteristisch für den Stadtteil ist neben dem Gewässer des Eichelbaches, der durch den Ort fließt, vor allem die landwirtschaftliche Prägung, aus diesem Grund wurde vorliegend die Ausweisung eines Dorfgebietes gewählt.

Die mögliche Nutzung oder Nachnutzung vorhandener oder potentieller Leerstände muss mit Blick auf die Baustruktur sowie die künftige bauliche Entwicklung der Stadtteile differenziert betrachtet werden. Einerseits gilt es besonders dort einen Schwerpunkt zu setzen, wo Leerstände in den Kernbereichen der Stadtteile vorhanden sind oder künftige Leerstände erwartet werden. Denn für die Ortsbildprägende und bauliche Entwicklung der Stadtteile sind dauerhafte Leerstände oder Bauruinen kein gutes Aushängeschild. Entsprechend gilt es, möglichst alle aktuell leerstehenden Gebäude wieder zu beleben und dort, wo dies nicht möglich ist, andere Nutzungen vorzusehen oder sie abzureißen. Das geplante Bauvorhaben befindet sich unmittelbar angrenzend an den derzeitigen Stadtrand des Stadtteils Eschenrod. Insgesamt kann durch die Neuausweisung von lediglich drei Baugrundstücken im Dorfgebiet sowie einer gewerblichen Erweiterungsfläche für einen bereits unmittelbar angrenzend bestehenden gewerblichen Betrieb von einer Maßnahme gesprochen werden, die der behutsamen Nachverdichtung, Weiterentwicklung und Eigenentwicklung des Stadtteils dient und deshalb auch im Rahmen der Dorfentwicklung umgesetzt werden kann. Folglich stellt das zur Ausweisung kommende Dorfgebiet (MD 1 – MD 3) keine Konkurrenz zum Dorferneuerungsprogramm im Rahmen des IKEKs dar, weil die Wohnbebauungen lediglich eine untergeordnete Nutzung darstellen. Im Bereich des Dorfgebietes befindet sich unter anderem bereits eine landwirtschaftliche Halle. Zudem wird Bauplanungsrecht für die Errichtung eines Bürogebäudes geschaffen.

Dennoch liegt der Schwerpunkt auch weiterhin auf der Innenentwicklung. Die Stadt Schotten ist weiterhin bestrebt, die Aktivitäten der Innenentwicklung voranzubringen, sodass auch künftig vorhandene Baulücken mobilisiert sowie bestehende und potentielle Leerstände beseitigt werden.

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang für den Vogelsbergkreis ist grundsätzlich aufgrund der bisherigen Bevölkerungsentwicklung auch für die Stadt Schotten übertragbar. Allerdings verlief die Abnahme der Bevölkerung bisher deutlich gemäßigter als im Vogelbergkreis insgesamt. Die Bevölkerungsentwicklung fällt im Stadtgebiet von Schotten sehr unterschiedlich aus. Am geringsten war der Rückgang in Breungeshain (-4,2 %), in Eschenrod (-5,7 %) und in der Kernstadt (-5,8 %). Derzeit hat die Stadt Schotten eine steigende Nachfrage nach Baugrundstücken, steigende Geburtenraten und einen deutlichen Zuzug, dadurch ist ein positives Wanderungssaldo zu verzeichnen.

2 Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen

Das Planziel des Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Dorfgebietes im Sinne des § 5 BauN-VO sowie eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO zur Schaffung von bauplanungsrechtlichen

Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung der bebauten Grundstücke sowie für die Neuausweisung von Baugrundstücken und einer Erweiterungsfläche für den gewerblichen Betrieb der Firma Betz. Hier soll Bauplanungsrecht für die Errichtung eines Lager- und Kundendienst Centers geschaffen werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sind in Anlehnung an das bestehende Dorfgebiet und an die bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie angrenzenden Nutzungen auch für die Erweiterungsfläche festgesetzt und aufeinander abgestimmt. Folglich wird das bestehende Dorfgebiet im südlichen Bereich überplant, optimiert und behutsam weiterentwickelt. Die Erweiterungsfläche im nördlichen Planungsbereich wird als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im gesamten Plangebiet von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da sie nicht mit den örtlichen Nutzungen vereinbaren lassen. Die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen im Gewerbegebiet (GE 4) ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen. Die Ausweisung eines Dorf- und Gewerbegebietes am nördlichen Rand des Stadtteils Eschenrod stellt die Fortsetzung der Siedlungsflächenentwicklung des Stadtteils Eschenrod dar.

Die Lage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Eschenrod, die Nähe zur Bundesstraße B 276 und zur angrenzenden Bebauung bedingen eine entsprechende Abgrenzung sowie eine Einbettung des Gebietes in das bestehende Landschaftsbild. Von Bedeutung ist die bestehende Eingrünung im Bereich der Böschung parallel zur Bundesstraße, die die bestehende und künftige Dorfgebiets- und Gewerbefläche eingrünnt. Weitere Eingrünungen in Form von Anpflanzungen von standortgerechten einheimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind über die textlichen Festsetzungen (Grundstücksfreiflächen) vorgesehen.

Aufgrund der Erweiterungsabsichten des bestehenden Gewerbebetriebes ist es erforderlich ein entsprechendes Gewerbegebiet auszuweisen, um der gewerblichen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum gerecht zu werden. Zusätzlich soll mit der Ausweisung eines Dorfgebietes Bauplanungsrecht für Wohnbebauung und gemischte Nutzungen (Handwerksbetriebe) geschaffen werden. Dementsprechend kann die Weiterentwicklung eines Dorf- und Gewerbegebietes am nördlichen Rand des Stadtteils Eschenrod aufgrund der vorbelasteten Lage, der Nähe zur Bundesstraße sowie der vorhandenen Erschließungsachse begründet werden. Auch das im Norden angrenzende landwirtschaftliche Gebäude stellt eine Vorbelastung des erweiterten Planbereichs dar.

Im südlichen Bereich des Plangebietes orientieren sich die Baugrenzen an der bestehenden Bebauung und werden im nördlichen und östlichen Bereich behutsam vergrößert und mit entsprechendem Abstand an bestehende und neue Erschließungsstraßen sowie zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb festgelegt. Die Grundflächenzahl von 0,5; 0,6 und 0,7 sowie die Geschossflächenzahl von 0,6; 1,0 und 1,2 orientieren sich an der bestehenden und angrenzenden Bebauung und liegen bis auf dem Dorfgebiet (MD 1) unterhalb der Obergrenzen für Dorfgebiete gemäß § 17 BauNVO. Insgesamt ermöglicht das Maß der baulichen Nutzung einen ausreichend großen Handlungsspielraum für eine behutsame Nachverdichtung und Weiterentwicklung am Ortsrand, sodass die künftigen Vorhaben sich in das Gesamtgefüge integrieren. Für das geplante Gewerbegebiet im nördlichen Planbereich orientieren sich die Grund- und Geschossflächenzahl an den angrenzenden Mischnutzungen, dem landwirtschaftlichen Betrieb sowie der Gartennutzungen und landwirtschaftlichen Freiflächen und bleiben mit einer GRZ = 0,7 und einer GFZ von 1,4 unterhalb der Obergrenzen für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO:

Auch die Gestaltung des Dorf- und Gewerbegebietes ist an die angrenzende Bebauung in Bezug auf Höhenentwicklung, Dachgestaltung und Dachfarbe angepasst. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im Dorfgebiet (MD 1) wird auf ein Maß von Z = III festgesetzt und orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

Im Dorfgebiet (MD 3) und im Gewerbegebiet (GE 4) wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = II$ festgesetzt und fügt sich damit in den angrenzenden Bestand ein. Die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude im Dorfgebiet (MD 2) ist an den Außenbereich angepasst, daher wird die Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich auf ein Maß von $Z = I$ festgesetzt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

Die Erschließung des Plangebietes ist derzeit ausgehend von der Brunnenstraße durch den Ausbau des bestehenden landwirtschaftlichen Weges sowie durch den Neubau einer Stichstraße mit Wendeanlage auf dem Flurstück 8/1 vorgesehen. Die Erschließung und Zufahrt für den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt weiterhin über die bestehende Straßenparzelle (Flurstück 23).

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Ober dem Dorf“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im Plangebiet (südlicher Bereich) wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Dorfgebiete dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben; allgemein zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen*,
- (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.)*

*Gemäß textlicher Festsetzung 1.1.1 wird unter § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Tankstellen) und die Ausnahme unter § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) festgesetzt, dass im Dorfgebiet diese Nutzungen nicht zulässig sind. Aufgrund der Lage und der umgebenden Wohn- und Mischnutzungen sowie daraus resultierender Nutzungsstrukturen ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Unzulässigkeit der Vergnügungsstätten städtebaulich begründet. Die Ausweisung eines Dorfgebietes begründet sich aus der Lage des Gebietes am gewachsenen Ortsrand des Stadtteils Eschenrod sowie den geplanten und umgebenen Nutzungen.

Im Plangebiet (nördlicher Bereich) wird ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gemäß Festsetzung 1.1.2

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Für das Gewerbegebiet wird festgesetzt: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig. Eine immissionsschutzrechtliche Einschränkung der geplanten gewerblichen Nutzung erfolgt dadurch nicht (Festsetzung 1.1.2.1).

Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt (Festsetzung 1.1.2.2).

3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. In Relation zum Baugrund-

stück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung und Weiterentwicklung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Dorfgebiet (MD 1 und MD 2) eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Im Dorfgebiet (MD 3) wird die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,5** festgesetzt. Für das Gewerbegebiet (GE 4) setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,7** fest. Die Festsetzung der Grundflächenzahl liegt im MD 3 und im GE 4 somit unterhalb der gemäß §17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für Dorf- und Gewerbegebiete. Mit der Verwendung der GRZ wird somit den Bauherren ein hinreichender Gestaltungsspielraum sowie die Umsetzung der geplanten Bauungskonzeption ermöglicht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Dorfgebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) im MD 1 auf ein Maß von **GFZ = 1,2**, im MD 2 auf ein Maß von **GFZ = 0,6** und im MD 3 auf ein Maß von **GFZ = 1,0** fest. Im Gewerbegebiet (GE 4) erfolgt eine Festsetzung der Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,4**. Im Zusammenhang mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse soll eine optimale Ausnutzung der Bebauung geschaffen werden. Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Dorf- und Gewerbegebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im MD 3 und GE 4 auf ein Maß von **Z = II**, im MD 1 auf ein Maß von **Z = III** sowie im MD 2 auf ein Maß von **Z = I** fest, sodass insgesamt eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Dorf- und Gewerbegebiet eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und der Gebietscharakter weiter verfolgt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 gilt für das Dorf- und Gewerbegebiet, dass Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung der Grundstücke erzielt werden.

3.3 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, Dachneigung, der Gestaltung der Einfriedungen, der Pkw-Stellplätze sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Der Bebauungsplan setzt Dächer mit einer **Dachneigung** bis 40° fest. Bei der **Dacheindeckung** sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig.

Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig. Die Dachform selbst wird im Plangebiet, vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der Lage am Ortsrand, nicht festgesetzt. Aufgrund der Lage innerhalb eines bestandsgeprägten Gebietes aus Dorfgebietsnutzungen sind diese gestalterischen Festsetzungen für die künftige Farbe und Gestaltung der Dacheindeckung städtebaulich begründet.

Für die Gestaltung von neu geplanten **Einfriedungen** gilt, dass seitliche und (zum Straßenraum) rückwärtige Einfriedungen ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig sind. Einfriedungen sind auf einer Höhe von maximal 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

Die Festsetzung zur **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** ist begründet, um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. So wird festgesetzt, dass 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Grundstücksfreifläche lt. GRZ incl. § 19 Abs.4 BauNVO) als Garten oder Grünfläche anzulegen sind. Diese Flächen sollen zu mindestens 30 % mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden. Es gilt 1 Laubbaum je 20 m², 1 Strauch je 2 m². Die Festsetzung

dient der Mindestdurchgrünung im Dorf- und Gewerbegebiet und soll die Freiflächenqualität deutlich erhöhen.

3.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Die Festsetzung (1.3) bestimmt die Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren (verringerte Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate) und den Grad der Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Aus Gründen der Betriebssicherheit kann im Einzelfall von dieser Festsetzung abgewichen werden (z.B. Betriebssicherheit oder Belastung durch entsprechende Fahrzeuge).

4 Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung wird erst zum Verfahrensschritt der Entwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.2). Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im Außenbereich sowie die Befestigung einer Erschließungsstraße ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf werden darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen bzw./oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren.

4.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Das Gesamtdefizit von 166.684 Biotopwertpunkten wird den Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche Gemarkung Schotten, Flur 9, Flurstück 27 (Plankarte 2) zugeordnet.

4.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schotten und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor. Das Plangebiet befindet sich aber angrenzend zum FFH-Gebiet (Wingertshäuser Schweiz) sowie zum Vogelschutzgebiet (Vogelsberg).

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfs keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor, die vom Eingriff unmittelbar bzw. direkt beeinträchtigt werden. Planungsrelevante Arten werden im Frühjahr nächsten Jahres erhoben und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag thematisiert. Dieser wird zum Verfahrensschritt der Entwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis 28. Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf. Neben der Prüfung des Trinkwasserbedarfs gilt es auch den Löschwasserbedarf für die Dorfgebiets- und Gewerbenutzungen zu ermitteln.

Deckungsnachweis

Inwieweit die Wasserversorgung für das Gewerbegebiet zum jetzigen Planungszeitpunkt sichergestellt ist, wird derzeit überprüft. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird seitens der Stadtverwaltung und der Firma auch eine zusätzliche Prüfung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet durchgeführt.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, da die Leitungen für das Gebiet selbst neu verlegt werden müssen.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der neu anzulegenden Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG, Friedberg, in den Gewinnungsanlagen Kohden, Orbes und Rainrod vom 23.03.1987 (StAnz. 19/1987, S. 1112). Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der neu anzulegenden Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden.

Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, sodass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der neu anzulegenden Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.3) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die südliche Fläche hat derzeit bereits teilweise einen hohen Versiegelungsgrad durch die bestehenden Nutzungen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im südlichen Plangebiet befindet sich die Gewässerparzelle des Eichelbaches. Der Gewässerrandstreifen wird eingehalten, da die ausgewiesene Parzelle deutlich breiter dimensioniert ist als der tatsächliche Verlauf des Gewässers. Zudem haben die ausgewiesenen Baugrenzen im Dorfgebiet (MD 2) einen ausreichenden Abstand zur Gewässerparzelle.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben, parallel zur Bundesstraße. Dieser wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Der Entwässerungsgraben und dessen Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht tangiert und durch die Plandarstellung geändert.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Wasserverband Nidda

Die unmittelbar am Eichelbach angrenzenden Grundstücke liegen in einem übers Überschwemmungsgefährdeten Gebiet, auch wenn dieses nicht amtlich festgesetzt ist, sollte hierauf im Bebauungsplan hingewiesen werden.

Die unmittelbar am Eichelbach angrenzenden Grundstücke liegen in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, auch wenn dieses nicht amtlich festgesetzt ist. sollte hierauf im Bebauungsplan hingewiesen werden.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Das Niederschlagswasser kann an den Schacht des ehemaligen Mühlgrabens angeschlossen werden und anschließend in den Eichelbach geführt werden. Das anfallende Abwasser des Plangebietes soll an den bestehenden Abwasserkanal im Bereich der Brunnenstraße angeschlossen werden. Durch die geplante Entwässerung im Trennsystem kann das anfallende Niederschlagswasser dem südlich angrenzenden bestehenden und genehmigten Regenrückhaltebecken (unterirdisch) zugeführt werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser kann an den Schacht des ehemaligen Mühlgrabens angeschlossen werden und anschließend in den Eichelbach geführt werden. Das anfallende Abwasser des Plangebietes soll an den bestehenden Abwasserkanal im Bereich der Brunnenstraße angeschlossen werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Neben den neu zu verlegenden Abwasserleitungen im Plangebiet wurde die Kapazität der Abwasserleitung im Bereich der bestehenden *Erschließungsstraße* überprüft. Mit dem Ergebnis, dass das anfallende Abwasser des Plangebietes an den bestehenden Abwasserkanal im Bereich der Brunnenstraße angeschlossen werden kann.

Reduzierung der Abwassermenge

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.3. und 2.3.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Hierfür wurde die Kapazität der Abwasserleitung im Bereich der bestehenden *Erschließungsstraße* überprüft. Mit dem Ergebnis, dass das anfallende Abwasser des Plangebietes an den bestehenden Abwasserkanal im Bereich der Brunnenstraße angeschlossen werden kann. Das Niederschlagswasser kann an den Schacht des ehemaligen Mühlgrabens angeschlossen werden und anschließend in den Eichelbach geführt werden. Durch die geplante Entwässerung im Trennsystem kann das anfallende Niederschlagswasser dem südlich angrenzenden bestehenden und genehmigten Regenrückhaltebecken (unterirdisch) zugeführt werden.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz

Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen Abfluss des unbebauten Grundstücks nicht überschreitet (Drosselabfluss).

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Dorf- und Gewerbegebiet.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches. Der Hochwasserschutz ist nicht betroffen.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt zunächst.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Da die Flächen bereits teilweise einen Versiegelungsgrad aufweisen, werden lediglich Teilflächen durch die neue Nutzung neu versiegelt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Bau-

grundstückes möglich¹ :

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen.

Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist derzeit primär über den Anschluss an die Brunnenstraße Straße (südliches Plangebiet) und den Ausbau der landwirtschaftlichen Wegeparzelle vorgesehen. Zur weiteren Erschließung der nördlich gelegenen Dorf- und Gewerbegebietsflächen ist der Neubau einer Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen. Bei einem gemeinsamen Abstimmungstermin mit der Stadt Schotten, Hessen Mobil, der zuständigen Verkehrsbehörde und der Polizei wurde die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bzgl. einem Anschluss an die Schottener Straße/ Bundesstraße erörtert. Mit dem Ergebnis, dass künftig kein Anschluss an die Schottener Straße / Bundesstraße erforderlich ist und die Zufahrt zum Dorf- und Gewerbegebiet über die Brunnenstraße vorgesehen ist.

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Durch die textliche

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

Festsetzung 1.2 wird zudem gewährleistet, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Mauern, Betonwände, Stützmauern oder Gabione zulässig sind.

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Stellplätze auch auf den Grundstücken explizit zugelassen (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In der Ortsmitte, in fußläufiger Entfernung (rd. 600m) befindet sich die Bushaltestelle „Ortsmitte Eschenrod/DGH“, hier besteht Anschluss an die Buslinie VB-60.

6.4 Wasserversorgung

Innerhalb des nördlichen Plangebietes muss die Wasserversorgung neu verlegt werden, wobei der Anschluss, ausgehend von den Versorgungsleitungen im Bereich der Brunnenstraße bzw. des vorhandenen landwirtschaftlichen Erschließungsweges erfolgen kann.

6.5 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Hierfür wurde die Kapazität der Abwasserleitung im Bereich der bestehenden *Erschließungsstraße* überprüft. Mit dem Ergebnis, dass das anfallende Abwasser des Plangebietes an den bestehenden Abwasserkanal im Bereich der Brunnenstraße angeschlossen werden kann. Das Niederschlagswasser kann an den Schacht des ehemaligen Mühlgrabens angeschlossen werden und anschließend in den Eichelbach geführt werden. Durch die geplante Entwässerung im Trennsystem kann das anfallende Niederschlagswasser dem südlich angrenzenden bestehenden und genehmigten Regenrückhaltebecken (unterirdisch) zugeführt werden.

6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand im südlichen Bereich des Plangebiets. Hier befindet sich auch eine Trafostation, diese wurde bereits in der Plankarte ausgewiesen. Im Zuge der weiteren Planung werden bestehende Leitungen nachrichtlich übernommen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

OVAG Netz GmbH

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 20 IN- und 0,4 KV-Kabel und Fernmeldekabel verlegt, sowie eine Transformatorstation vorhanden. Die ungefähre Lage der 20 kV Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet. Wir bitten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda Tel. (0 60 43) 981 – 0 in

Verbindung setzt. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25 m Breite links und rechts der Kabeltrasse, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel- auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda. Bei einer erforderlich werdenden Änderung unserer Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag / Wegenutzungsvertrag. Sollte dies aus Ihrer Sicht notwendig werden, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu seilen. Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung, wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 – in Verbindung.

Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

6.7 Brandschutz

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten Nutzung evtl. brandschutztechnischen Anforderungen, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hier keine weiteren Aussagen vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

$$\begin{aligned} \text{MD/GFZ} &= (0,6) = 48\text{m}^3/\text{h} \text{ (800 ltr. / min.)} \\ \text{GE/GFZ} &(0,7 - 1,4) \text{ 1600 - 3200 ltr./min.} = 96\text{m}^3/\text{h} - 192\text{m}^3/\text{h} \end{aligned}$$

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises; Brandschutz

1. Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder für die Durchführung notwendiger Aufstellungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „Muster - Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“ und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten (HBO §§ 3. 14)

2. Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, in Kraft seit 07. August 2018, ist zu beachten und einzuhalten.

Insbesondere verweisen wir auf die §§

§ 2 Begriffe

§ 3 Allgemeine Anforderungen

§ 4 Das Grundstück und seine Bebauung

§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

§ 6 Abstandsflächen und Abstände

§ 14 Brandschutz

3. Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 -Technische Regeln - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen - des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGWI zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Brandschutz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Dorfgebiet (MD).

- der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,2

- der max. zulässigen $Z \cdot 111$ Vollgeschossen

- beträgt dieser bei kleiner Gefahr (Überwiegende Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen) der Brandausbreitung $48 \text{ m}^3/\text{h} \cdot 800 \text{ l}/\text{min}$ (96 m^3 für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge ($800 \text{ l} \times 120 \text{ min} = 96000 \text{ l}$ (96 m^3)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Gewerbegebiet (GE).

- der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,4

- der max. zulässigen Z = II Vollgeschossen

- beträgt dieser bei mittlerer Gefahr (Überwiegende Bauart: Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen) der Brandausbreitung $192 \text{ m}^3/\text{h} = 3200 \text{ l}/\text{min}$ (384 m^3 für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge ($3200 \text{ l} \times 120 \text{ min} = 384000 \text{ l}$ (384 m^3)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Begründung: Da laut Bebauungsplan alle Möglichkeiten der Bebauung (Gebäude) bestehen. Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Fließdruck bei max. Wasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Kann für die geplanten Baugebiete die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B.: unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Sollte eine der oben aufgeführte Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“ und den Vorgaben aus der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

4. Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil- Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung verwiesen.

5. Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschließen, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht. Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme, auch bei Stromausfall, sicherzustellen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

6. Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 28. Mai 2018, wird insbesondere auf den § 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und den § 14 – Brandschutz verwiesen. In § 36 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.

7. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Ober dem Dorf“ unter Punkt 5.7 Brandschutz aufgeführten Punkte eingehalten werden.

8. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ober dem Dorf“ unter Punkt 6.7 Brandschutz aufgeführten Punkte eingehalten werden. Allgemeiner Hinweis: Im Übrigen weisen wir

darauf hin, dass die Verpflichtung besteht, weitergehende gesetzliche Vorschriften, die ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik beachtet und eingehalten werden müssen.

7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	13.046 m²
Fläche Dorfgebiet (MD) gesamt	7.855m ²
Dorfgebiet (MD 1)	3.446 m ²
Dorfgebiet (MD 2)	1.697 m ²
Dorfgebiet (MD3)	2.712 m ²
Fläche Gewerbegebiet (GE 4)	3.612 m ²
Versiegelung im MD 1 und MD 2 (GRZ 0,6*)	3.086 m ²
Versiegelung im MD 3 (GRZ 0,5*)	1.355 m ²
Versiegelung im GE 4 (GRZ 0,7*)	2.528 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.579 m ²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,5; 0,6 und 0,7 maximal durch 6.482 m² versiegelt werden (zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen). Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Bereich des Dorf- und Gewerbegebietes vorgibt.

8 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

9 Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten

Der Stadt Schotten liegen derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz: In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt u. Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und

Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) • sowie ehemalige Deponien (Altablagerungen) in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFO nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Stadt Schotten einzuholen.

RP Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Bau - Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp.giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Denn empfiehlt sich bei anstehenden Erdarbeiten auf organoleptische Veränderungen des Bodenaushubs (Geruch, Farbe, Konsistenz) zu achten und bei deren zutage treten die Aufsichtsbehörde zu verständigen.

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

10 Denkmalschutz

Werden darüber hinaus bei Erdarbeiten weitere Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21HDSchG).

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Aufmerksam machen möchten wir auf das Backhaus „Eschenrod, Brunnenstraße 28“, das gemäß § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) als Kulturdenkmal ausgewiesen ist und sich innerhalb des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplanes befindet. Denkmalpflegerische Belange auch im Sinne des Umgebungsschutzes gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG sind entsprechend zu berücksichtigen.

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen

dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung eines Dorf- und Gewerbegebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen (gemischte und gewerbliche Nutzungen) kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Im-missionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht direkt erkennbar.

12 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

13 Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich Kosten bei den Parametern

- Straßenplanung und Ausbau
- Ver- und Entsorgung
- Löschwasser
- Ausgleichsmaßnahmen

entstehen.

Schotten und Linden, 03.12.2018 und 26.07.2019

Bearbeitung: Franziska Licher, M.Sc. Geographie