

Bauleitplanung der Stadt Schotten, Stadtteil Breungeshain

Begründung zum Bebauungsplan

„In der Bornecke“ – 1. Änderung und Erweiterung

Satzung 06/2019

Bearbeiter:

Dipl. Geogr. Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Holger Fischer

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

Inhalt:

1. Vorbemerkungen	4
1.1. Veranlassung der Planaufstellung, Planungserfordernis und Planziel.....	4
1.2 Verfahrensstand.....	5
1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	5
1.4 Übergeordnete Planungen.....	6
1.5 Flächennutzungsplan.....	6
1.6 Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	7
1.7 Änderungen zum Entwurf	8
2. Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	8
2.1 Planungsalternativen und Innenentwicklung	9
3. Inhalt und Festsetzungen	10
3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO).....	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB/BauNVO)	10
3.3 Bauweise und Baugrenzen (BauGB/BauNVO)	12
3.4 Eingriffsminimierende und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (BauGB).....	12
3.5 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB/HBO).....	13
3.6 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)	13
4. Landschaftspflege und Naturschutz.....	14
4.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	16
4.2 Artenschutz und Schutzgebiete	16
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	17
5.1 Überschwemmungsgebiet	17
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	17
5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	19
5.4 Abwasserbeseitigung.....	20
5.5 Abflussregelung	21
5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	21
6. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	22
6.1 Straßen und Feldwege	22
6.2 Knotenpunkte und Wendeanlagen	23
6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	23
6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	23
6.5 Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung.....	23
6.6 Leitungsgebundene Erschließung: Abwasserentsorgung	23
6.7 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	23
6.8 Abfälle	24
6.9 Sonstige Hinweise, Brandschutz	25
7. Flächenbilanz	26
8. Bodenordnung	27

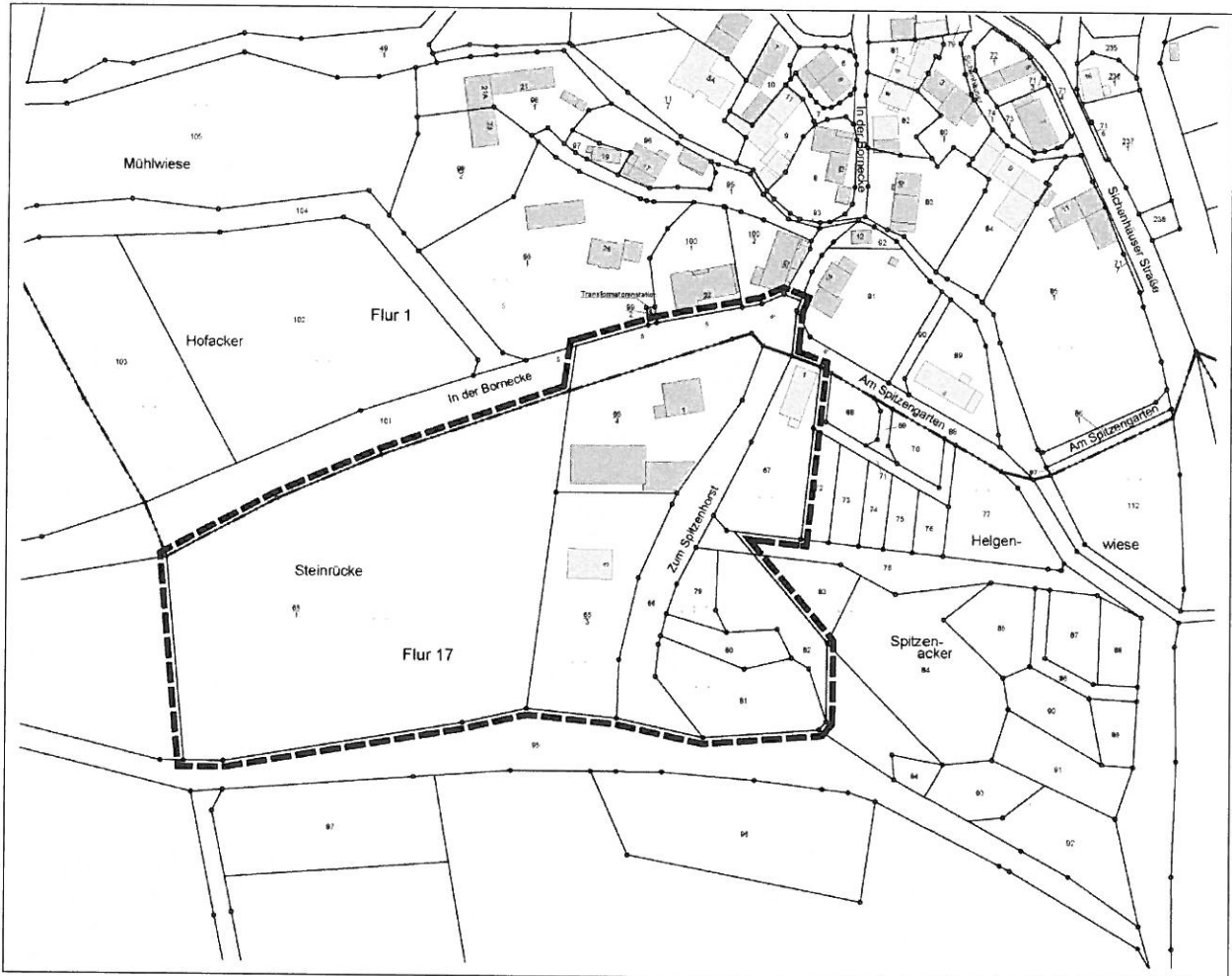
9. Bergbau, Altlasten, Bodenschutz 27

9. Denkmalschutz 28

10. Landwirtschaft 28

11. Immissionsschutz 29

Abb.1: Übersichtskarte Plangebiet



1. Vorbemerkungen

1.1. Veranlassung der Planaufstellung, Planungserfordernis und Planziel

Teile des Plangebietes wurden bereits über den Bebauungsplan „In der Bornecke“ aus dem Jahr 1998 für die Errichtung einer Halle für einen forstwirtschaftlichen Betrieb, der im Zusammenhang mit der Waldbewirtschaftung einen entsprechenden Fuhrpark aufweist und Lagerflächen und Hallen benötigte, beplant und genehmigt. Die Maschinen und Geräte sollten in der dafür vorgesehenen Halle untergebracht werden, die auch mittlerweile auf der Parzelle 65/4 errichtet wurde. Gleichzeitig wurde die Errichtung eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber geplant und in den Örtlichkeiten umgesetzt.

Im Südwesten des Stadtteiles Breungeshain wird nun neben der Standortsicherung der Lager- und Betriebsflächen des ansässigen Betriebes angestrebt, den südlichen Ortsrand städtebaulich weiter zu ordnen und zu entwickeln, um die dort bisher vorhandenen Holzlagerplätze sowie baulichen Anlagen und die Nutzungen langfristig zu sichern. Die im Bereich Forstwirtschaft und Landschaftspflege anfallenden Holzprodukte werden hier zwischengelagert, teilweise weiterverarbeitet und verkauft. Aufgrund der umfangreichen Materialmengen und den Lärmemissionen, die mit der Bearbeitung des Holzes verbunden sein können, ist die Nutzung innerhalb der Ortslage kaum oder nicht möglich, so dass bisher Flächen im Außenbereich für die Lagerung von Holz herangezogen wurden. Die Stadt Schotten beabsichtigt daher eine bauplanungsrechtliche Absicherung dieser Nutzungen, die teils gewerblich teils privat durchgeführt werden. Die Betriebsentwicklung des forstwirtschaftlichen Betriebes erfordert ebenfalls zusätzliche Lagerflächen westlich des jetzigen Betriebsstandortes.

Ziel der Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist weiterhin die Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 Baunutzungsverordnung, mit dem Ziel die südlichen Flächen als Holzaufbereitungsplatz und Holzlagerplatz zu nutzen. Darüber hinaus sollen für die bestehenden 4 Gebäude im Norden des Geltungsbereiches Erweiterungsmöglichkeiten und die Möglichkeit der Neuerrichtung geschaffen werden. Aus diesem Grund wird eine differenzierte Nutzungsausweisung im Plangebiet vorgenommen, wobei sich die Nutzungsintensität zum südlich und westlich angrenzenden Außenbereich abschwächt.

Somit können die Arbeitsplätze in der Stadt Schotten gesichert, der Betriebsablauf optimiert und somit dem Standort in Breungeshain langfristig eine Entwicklungsperspektive gegeben werden. Die Standort-sicherung eines Handwerksbetriebes im ländlichen Raum ist gerade unter dem Gesichtspunkte des demographischen Wandels und der wirtschaftlichen Struktur im Vogelsbergkreis von besonderer Bedeutung (überwiegende Gründe des Allgemeinwohls). Auch die Absicherung der Holzlagerplätze und Gerätehallen dienen der Landschaftspflege und örtlichen Nebenerwerbsarbeitsplätzen.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Dorfgebietes, in dem neben der Bearbeitung von Holz v.a. die Lagerung von Holz, aber auch die Errichtung weiterer Gebäude möglich sein soll. Die Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen (Wasser/Abwasser) für die Dorfgebietsflächen mit der Nummer 2 ist nicht vorgesehen, da die Flächen ausschließlich für die Lagerung und mechanische Bearbeitung der Materialien herangezogen werden sollen.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	29.06.2017 Bekanntmachung 13.01.2018*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	15.01.2018 – 16.02.2018 Bekanntmachung: 13.01.2018*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB	Anschreiben 11.01.2018 Frist 16.02.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	11.03.2019 – 12.04.2019 Bekanntmachung: 02.03.2019*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Frist analog § 3 Abs.2 BauGB Anschreiben: 05.03.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	27.06.2019

* Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.

Das Plangebiet liegt teilweise im bauplanungsrechtlich zu beurteilenden Außenbereich (§ 35 BauGB), so dass Bauplanungsrecht über einen qualifizierten Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren mit Flächennutzungsplanänderung und Umweltprüfung (einschl. Natura-2000Verträglichkeitsprognose) geschaffen werden soll.

Für eine angemessene längere Auslegungsdauer der Planunterlagen im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB liegen keine wichtigen Gründe vor. Die Planung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von den TÖB's und Bürgern akzeptiert, der Geltungsbereich hat sich nur um die Ausgleichsflächen erweitert, das Planziel und der Planinhalt bleiben unverändert und es wurden keine zusätzlichen Gutachten zur Planung erforderlich.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe: 2,37 ha Plangebiet,

Lage: Südlich der Ortslage Breungeshain

Gemarkung Breungeshain

Flur 1

Flurstücke 101tlw..

Flur 17

Flurstücke 65/1tlw., 65/3, 65/4, 66, 67, 78tlw., 79-81, 82tlw.

Flurname: *Spitzenacker, Steinrücke, In der Bornecke*

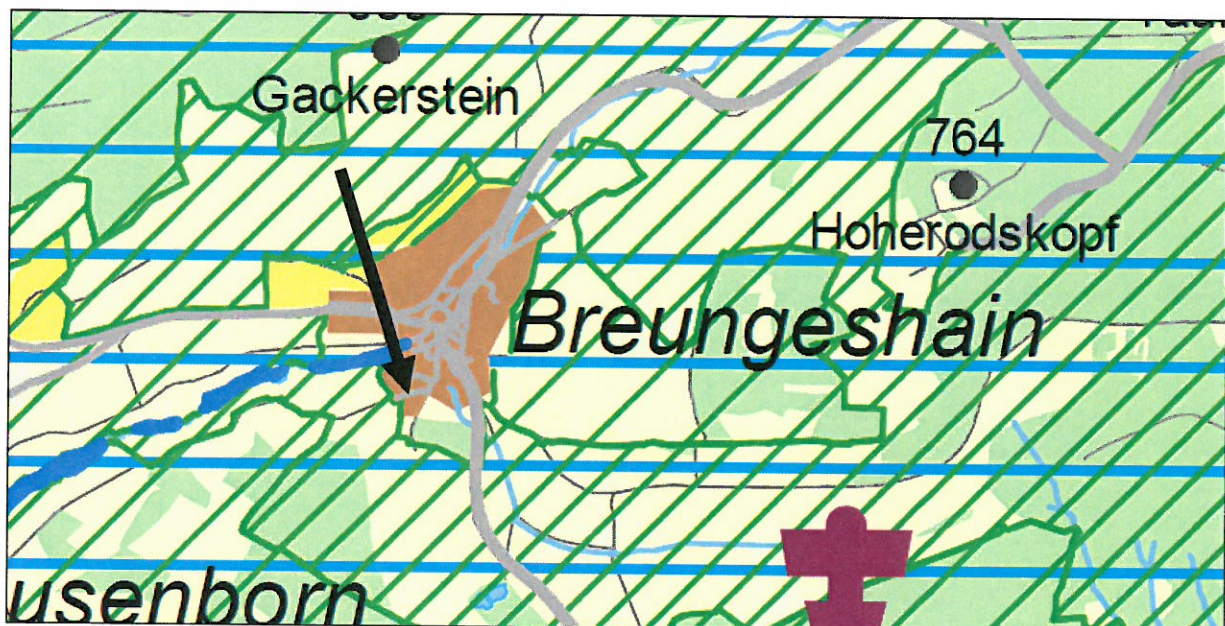
Exposition: Das Gelände fällt nach Norden hin ab.

Nutzung: Dorfgebiet, Holzlagerplatz, Grünland, Gehölzstrukturen.

Geplante Ausweisung: Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung,

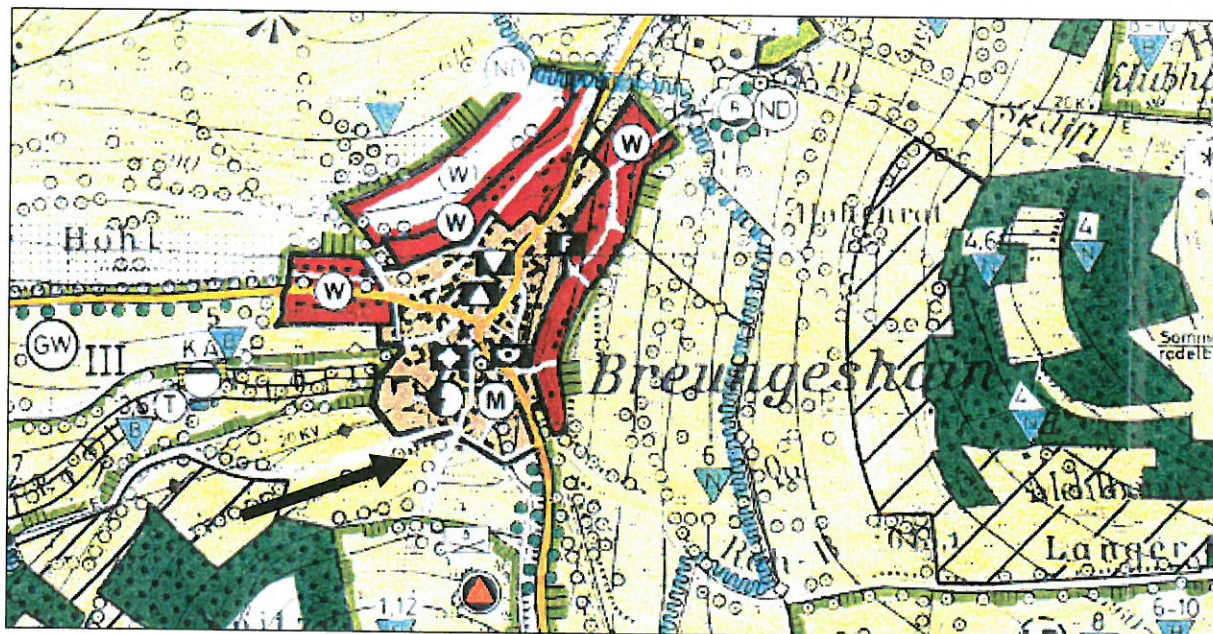
1.4 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan-Mittelhessen 2010** stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1), Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2), Vorranggebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-1), südlich angrenzend als Vorranggebiet für Forstwirtschaft (6.4-1) sowie als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dar. Gemäß den Zielvorgaben des Regionalplanes (6.3-3 (Z)) ist die Flächeninanspruchnahme unter den in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzungen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in geringfügigem Umfang möglich. Hierzu zählt auch die Eigenentwicklung im Anschluss an die bebaute Ortslage. Aufgrund der Plangröße des Dorfgebietes, des bereits bebauten und als Siedlungsfläche Bestand dargestellten Bereiches, der Abstufung der baulichen Ausnutzung zum Außenbereich hin und der unter Kap. 1.1, 2.1 und 10 dargestellten städtebaulichen Rahmenbedingungen (Vorbelastung durch bestehende Nutzungen) geht die Stadt Schotten davon aus, dass der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, zumal die Vorrangflächen für Natur und Landschaft nur angrenzend zu den Flächen für die Lagerung von Holz dargestellt sind (keine baulichen Anlagen im westlichen und südlichen Dorfgebiet 2).



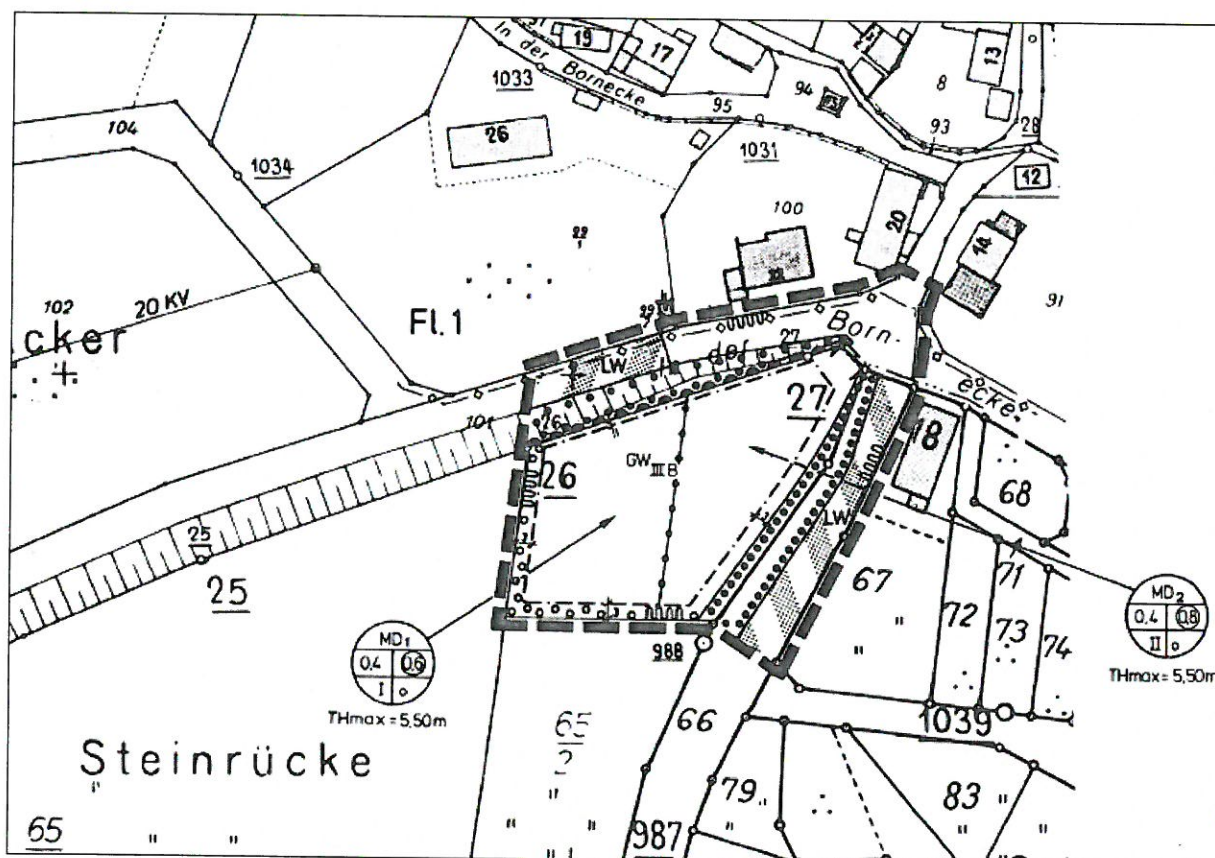
1.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten und die FNP-Änderung aus dem Jahr 1998 stellen das Plangebiet als gemischte Baufläche Planung sowie als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Somit ist der Bebauungsplan derzeit nur teilweise gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass parallel zum Bebauungsplan eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird (§ 8 Abs.3 BauGB-Parallelverfahren).



1.6 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan weist bereits den nördlichen Teilbereich als Dorfgebiet aus. Art und Maß der baulichen Nutzung sind für diese Bereiche übernommen und zum Außenbereich hin in der Nutzungsintensität abgeschwächt worden.



1.7 Änderungen zum Entwurf

Zum Entwurf wurden folgende Änderungen mit aufgenommen:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um die Parzelle 65/1 für Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs.
2. Sicherung der westlich angrenzenden Grünlandflächen und deren Bewirtschaftung über einen städtebaulichen Vertrag.
3. Herabsetzung der Traufhöhe im MD 1 auf 7,5m.
4. Reduzierung der Geschossflächenzahl im MD 1 von 0,6 auf 0,4.
5. Erhöhung der Firsthöhe auf 10,50m und GRZ auf 0,5 im MD 3 aufgrund des genehmigten Bestandes.
6. Rücknahme der westlichen Ortsrandeingrünung zum Schutz des Grünlandes.
7. Reduzierung des Baufensters im MD 1 unter Beachtung der vorhandenen Böschungen und Heckenstrukturen.
8. Nachrichtlich Übernahme von Infrastrukturleitungen.

2. Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Teile der zu beplanenden Fläche sind derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu beurteilen, so dass für die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Sicherung der aktuellen Nutzung die Aufstellung des Bebauungsplanes (qualifizierter Bebauungsplan) erforderlich wird. Neben den bereits vorhandenen Gebäuden und Nutzungen im MD 3 werden über das Gebiet MD 1 weiterer vorhandene und geplante bauliche Anlagen über den Bebauungsplan vorbereitet, wobei jedoch die überbaubare Fläche und die Höhe der baulichen Anlagen durch den vorliegenden Bebauungsplan begrenzt werden. Die Flächen im MD 2 grenzen zum Außenbereich hin an und dürfen nur durch Lagerflächen genutzt werden. Durch diese Abstufung der baulichen Anlagen und der Nutzungsintensität kann der südliche Ortsrand im Übergang zum Außenbereich landschaftsgerecht gestaltet werden. Eine fingerförmige Entwicklung im westlichen Bereich liegt nicht vor, da nur im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Halle eine weitere gebaut werden darf, wobei die Lage des Baufensters im westlichen MD 1 topographisch und betriebsbedingt ist. Das Gelände steigt nach Süden hin deutlich an und fällt nach Norden hin zum *lw. Weg In der Bornecke* deutlich ab (Böschungskante), so dass die Errichtung der Halle nur im westlichen Anschluss möglich ist. Auf der angrenzenden Fläche MD 2 sind nur Lagerflächen zulässig, so dass der geplante Gebäudekörper zu den bestehenden Gebäuden im MD 1 und 3 platziert wird und die Siedlungsstruktur insgesamt kompakter wird.

Die Nutzungen im Dorfgebiet werden wie bisher auch über die bestehenden ausgebauten Straßen und Feldwegen *In der Bornecke* und *Zum Spitzenhorst* erschlossen, so dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine zusätzlichen Erschließungsstraßen erforderlich werden. Auch die bestehenden Grünstrukturen am südlichen, westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches sowie im Bereich der Erschließungsstraßen werden zum Erhalt festgesetzt, so dass eine optimale Eingrünung des Plangebietes erfolgt. Somit kann die bestehende Nutzung bauplanungsrechtlich abgesichert werden und eine behutsame Nachverdichtung am Ortsrand erfolgen.

Die Bereitstellung der Infrastruktur (Wasser und Abwasser) ist zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht vorgesehen und wird auch nur für das MD 3 und auch eingeschränkt für das MD 1 benötigt. Im Bereich der Lagerflächen MD 2 wird keine Infrastruktur benötigt.

Neben den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr.8a BauGB, der Forst- und Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) werden auch im weiteren Verfahren die Belange der Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Die mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch entsprechende Gestaltungs- und Pflanzmaßnahmen minimiert. Aufgrund der Lage des Plangebietes werden umfangreiche landschaftspflegerische und naturschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Diese dienen zum einen der Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt, zum anderen der Eingrünung und damit der Minimierung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Im gesamten Geltungsbereich werden die bestehenden Biotopstrukturen erfasst, zum Erhalt festgesetzt und durch entsprechende Pflegemaßnahmen weiter entwickelt.

Aufgrund der Ortsrandlage hat die Stadt Schotten eine integrierte Orts- und Gestaltungssatzung mit in den Bebauungsplan aufgenommen, die die künftige Gestaltung der Dächer, Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen regelt. Aufgrund des Standortes des Betriebsgeländes und der Lage zum Ortsrand ist die Aufnahme gestalterischer Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht zwingend notwendig.

2.1 Planungsalternativen und Innenentwicklung

Primäres Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer neuen Maschinenhalle für den auf dem Grundstück 65/4 ansässigen Betrieb. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Topographie, Erschließung) besteht nur die Möglichkeit in westlichen Anschluss an die bestehende Halle die Erweiterung in Form eines Hallenneubaus vorzunehmen. Alternativen in Form von Aktivierung von Baulücken oder die Inanspruchnahme von Flächen in Dorf- oder Gewerbegebieten bestehen in der Ortslage nicht. Eine Komplettverlagerung des Betriebes aus der Ortslage ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich.

Neben der Errichtung der Halle ist auch die Lagerung und Bearbeitung von Brennholz für die Flächen und Nutzungen im Geltungsbereich von Bedeutung. Diese Nutzung wird privat und gewerblich betrieben. In der südlichen Ortsrandlage befindet sich eine Konzentration derartiger Nutzungen, was für den ländlichen Raum im Vogelsberg weitverbreitet ist. Ziel des Bebauungsplanes ist es die Lagerflächen städtebaulich zu sichern und zu steuern, wobei Befestigungen und bauliche Anlagen nur eingeschränkt zulässig sind. In den äußeren Randbereichen sind nur Lagerflächen zulässig, so dass nur Gebäudeerweiterungen im Bereich vorhandener Gebäude zulässig sind. Durch die planungsrechtliche Absicherung dieser Flächen können derartigen Nutzungen im Außenbereich aufgegeben und ins Plangebiet verlagert werden. Da die Bearbeitung des Brennholzes mit Immissionen (Lärm) und einem gewissen Flächenbedarf verbunden sein kann, ist auch die Lage zum Ortsrand mit entscheidend, zumal sich der etablierte Standort bewährt hat und immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht vorliegen. Baulücken im Ort sind zum einen nicht vorhanden, zu klein oder scheitern an angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen.

Aufgrund der Art der Nutzung wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen werden durch Land- und Forstwirtschaft sowie eingeschränkt durch Wohnen geprägt. Mit den Vorbelastungen der Flächen und den Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Aufgrund der o.g. Erläuterungen bestehen somit keinen Alternativen zum Plangebiet.

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, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO wird ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gilt für das Dorfgebiet 2:

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind nur Lagerflächen zulässig.

Die Festsetzung des Dorfgebietes erfolgt insbesondere auf Grund des Planziels, der bestehenden städtebaulichen Umgebung und des rechtskräftigen Bebauungsplanes, welche durch zu erhaltene land- und forstwirtschaftlichen Gebäude bzw. eingeschränkte lw. und forstwirtschaftliche Nutzungen (überwiegend Nebenerwerb) charakterisiert ist – und berücksichtigt somit insbesondere immissionsschutzrechtliche und nachbarrechtliche Belange.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung (hier: Dorfgebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB/BauNVO)

Festsetzung einer **Grundflächenzahl** (GRZ 0,4-0,6), die in Relation zum Grundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenze einer dem Standort angemessene bauliche Verdichtung

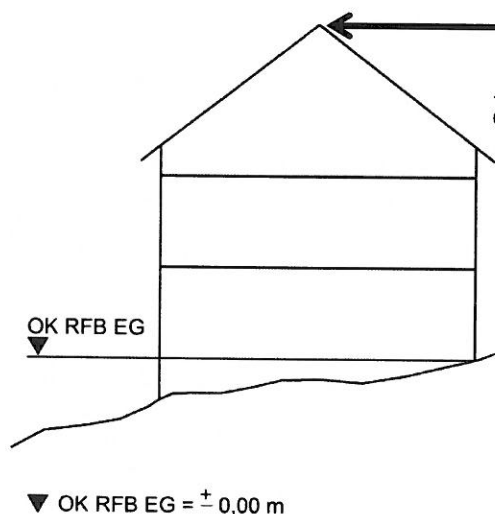
sicherstellt. Die Festsetzungen liegen weitestgehend unter den Obergrenzen der BauNVO, um damit zum einen den Ausnutzungsgrad für eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu ermöglichen, zum anderen um der Lage im Außenbereich Rechnung zu tragen (Zersiedlung, Naturschutz, etc). Für den Bereich der Lagerflächen im MD 2 werden die genutzten Lagerflächen mit einer GRZ mit 0,6 (bezogen auf das jeweilige Grundstück) erfasst.

Festsetzung einer **Geschossflächenzahl** (GFZ 0,4/0,8), um hier die bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu steuern. Die Geschossflächenzahl wird ausschließlich für das Dorfgebiet 1 und 3 festgesetzt, da nur diesem Bereich Hochbauten zulässig sind. In dem Dorfgebiet 2 sind gemäß textlicher Festsetzung 1.1 nur Lagerflächen zulässig.

Festsetzungen zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude, hier Festsetzung der **Vollgeschosse** (Z). Im MD 1 ist aufgrund der Lage im Außenbereich nur ein Vollgeschoss zulässig. Die abschließende Höhe des Gebäudes steht noch nicht fest, jedoch muss die lichte Höhe der Lagerhalle so gestaltet sein, dass die Halle mit einem Lkw befahren werden kann. Evtl. sind auch Kraneinrichtungen zum Transport der Hölzer erforderlich. Da die HBO nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist das Vollgeschoss „nach oben hin“ theoretisch unbegrenzt. Daher empfiehlt sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung zu gestalten. Zum Entwurf wurde daher für das Dorfgebiet mit der laufenden Nummer 1 die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (7,5 m als Höchstmaß) aufgenommen (Reduzierung gegenüber dem Vorentwurf um 0,5 m). Für das MD 3 wurde eine Firsthöhe von 10,5m festgesetzt, dies entspricht dem heutigen Bestand des Wohnhauses (Hsnr.1)

Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OK-EG-RFB). Aufgrund der Hanglage, den fehlenden räumlich nahen Bezugspunkten im Bereich der ausgebauten Straßen und fehlender topographischen Einmessungen über NN hat die Stadt Schotten den Bezugspunkt OK EG RFB gewählt, zumal dem Bauherren eine gewisse Flexibilität für die Errichtung des Gebäudes und der weiteren Modellierung des Geländes, die städtebaulich vertretbar ist, ermöglicht. Der Bezugspunkt ist auch für die Behörden während der Bauphase und nach Abschluss der Bauphase jederzeit überprüfbar. Das Geländeniveau und somit auch der Bezugspunkt wird im MD 3 und MD 1 (westlicher Bereich) an dem vorhandenen Bestand aufgriffen, um einen reibungslosen Betriebsablauf zu ermöglichen.

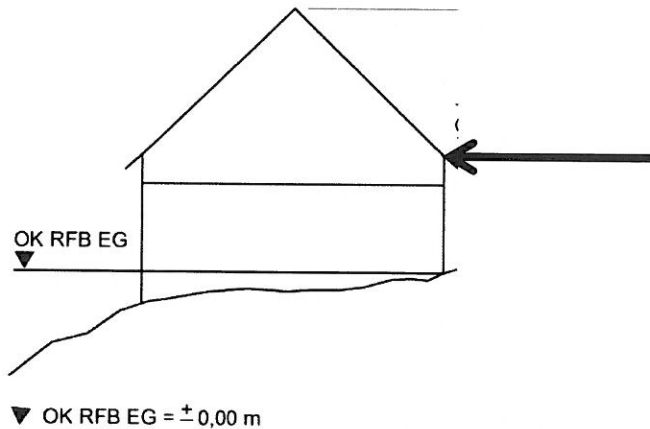
Systemskizze MD 3: Geländeverlauf unverbindlich



Für das MD 3 gilt: Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m über der Oberkante Erdgeschoss

Rohfußboden (OK EG RFB).

Systemskizze MD 1:



Für das MD 1 gilt: Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 7,50 m über der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB).

Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von dieser Festsetzung unberührt. Diese beschriebenen Anlagen sind in der Regel für das Gebiet nicht prägend.

3.3 Bauweise und Baugrenzen (BauGB/BauNVO)

Festsetzung der **Baugrenzen**, durch die die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt wird, in der die Gebäude zum Liegen kommen müssen. Im Bereich des Plangebietes sind gemäß § 23 (5) BauNVO Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Beachtung der Abstände der Hessischen Bauordnung zulässig. Somit werden abschließend die Positionen der Gebäude über das Baufenster im Plangebiet geregelt und gesteuert. Die Größe des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) kann in Konkurrenz mit der festgesetzten Grundflächenzahl stehen, wobei gemäß Nutzungsschablone die engere Festsetzung gilt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen ist.

3.4 Eingriffsminimierende und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (BauGB)

Festsetzungen (1.5.1) zum **Erhalt und zum Anpflanzen von einheimischen Sträuchern, Gehölzen und Laubbäumen** entlang der südlichen, südwestlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze des Dorfgebietes zum Außenbereich hin, um eine ausreichende Eingrünung des Gebietes zu gewährleisten, den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren und die Fernwirkung des Gebietes abzuschwächen.

Festsetzungen (1.3) zur **wasserdurchlässigen Befestigung** bestimmter Grundstücksteile, sofern wasserwirtschaftliche, betriebstechnische und gesundheitliche Belange diesem nicht entgegenstehen, um

den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Die Gehwege, Stellplätze und Hofflächen sind auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Das hier anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Nur im begründeten Ausnahmefall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- oder wasserschutzrechtliche Bestimmungen) kann hiervon abgesehen werden.

Festsetzung (2.3ff.) von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**, die zum Entwurf hin in die Planung mit aufgenommen werden (Alternativ Zuordnung zum Ökopunktekonto. Neben der Eingrünung des Geländes können weitere Biotopstrukturen in einer strukturreichen Agrarlandschaft durch die Anpflanzungsflächen geschaffen werden.

3.5 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB/HBO)

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert.

Festsetzung (2.1) der **Dachform und -neigung**, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren und die Fernwirkung des Gebietes abzuschwächen. Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 15°-45°, geringere Dachneigungen (mind. jedoch 10°) können zugelassen werden, sofern eine dauerhafte extensive Dachbegrünung vorgenommen wird. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden.

Die **Dacheindeckung** der im MD zulässigen baulichen Anlagen hat in roten oder dunklen Farbtönen (schwarz, grau, anthrazit) zu erfolgen; Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

Festsetzungen (2.2) zur Gestaltung von **Einfriedungen und Hangbefestigungen**. Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern, für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Somit können größere Erdbewegungen im Plangebiet vermieden werden.

Einfriedungen sind als Laubhecke, als naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht/Stabgitter i.V.m. einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig.

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter im MD 1 und 3 sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Festsetzung der Gestaltung von **Grundstücksfreiflächen**. Mind. 80% der Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ) sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Hiervon sind mindestens 40% mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gemäß Plankarte und Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

3.6 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

Verwendung von Niederschlagswasser: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche

Belange dem nicht entgegenstehen (Verweis auf die textliche Festsetzung 3.1 und auf die gesetzlichen Vorgaben § 37 Abs. 4 HWG und § 55 HWG). Diese Festsetzung dient der Eingriffsminimierung in den Boden – und Wasserhaushalt.

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.

Vogelbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

(Hinweis für den Bauantrag)

Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeit natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

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 Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet werden, 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(1) und 4(1) BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist- auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Hierzu wurden zum Entwurf Flurstücke und Maßnahmen mit in die Planung aufgenommen bzw. über einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Die Ausgleichsmaßnahmen und deren Zuordnung werden bei vorliegender Planung automatisch vorgenommen, da der Eingriff ausschließlich im Dorfgebiet erfolgt. Durch die Planung werden keine neuen Erschließungsstraßen oder Feldwege vorbereitet, so dass hierfür ein entsprechender Ausgleich nicht erforderlich wird. Auch der genehmigte Gebäudebestand sowie rechtskräftigen Bebauungsplan müssen bei der Bewertung beachtet werden.

4.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Zum Entwurf werden die Eingriffe ausschließlich dem Dorfgebiet zugeordnet. Der Bebauungsplan bereitet keine zusätzliche Erschließung für die geplante Nutzung vor, so dass eine Differenzierung der Eingriffe entfallen kann.

Durch die Zuordnung auf Ebene des Bebauungsplanes ist die rechtliche Voraussetzung für die Anwendung der § 135a-c BauGB gegeben. Gemäß § 135a Abs. 3 BauGB können bei einer auf Bebauungsebene vorgenommenen Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen die Kosten für den Aufwand der Maßnahmen einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlichen Flächen durch einen Kostenerstattungsbetrag refinanziert werden. Die Voraussetzungen für die Refinanzierung werden durch den Bebauungsplan ermöglicht und können mittels einer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen seitens der Stadt umgesetzt werden.

Hinweis:

Das im Umweltbericht beschriebene Defizit für den westlichen Teilbereich (Neueingriff) wird durch die weitere Extensivierung des westlichen Teilbereiches des Flurstücks 65/1 (außerhalb des Geltungsbereiches), Sicherung der Bewirtschaftung und durch Rückschnitt der angrenzenden Gehölze, die eine Verschattung der Fläche verursachen, kompensiert. Auch der Grasweg mit Lagerfläche im Norden der Parzelle 65/1 wird zurückgenommen, so dass sich dort die Bergmähwiesen entwickeln können. Diese Maßnahmen werden zusätzlich durch einen **Städtebaulichen Vertrag** mit dem Eigentümer und Pächter der Fläche gesichert und detaillierte Pflegemaßnahmen festgelegt, so dass die Bergmähwiese langfristig gesichert und weiter aufgewertet werden kann.

Gleiches gilt für die Flächen im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches. Der mögliche Eingriff wird quantifiziert und dem städtischen Ökopunktekonto zugeordnet.

4.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schotten und dem Planverfasser liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten im Plangebiet vor.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sowie indirekt angrenzend ein Naturschutzgebiet (NSG) sind direkt betroffen. Das VSG 5421-401 „Vogelsberg“ ist direkt betroffen, da sich Teile des Plangebietes innerhalb des VSG befinden. Gleiches gilt für das FFH-Gebiet. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet 5421-302 „Hoher Vogelsberg“. Das Naturschutzgebiet *Am Bilstein* grenzt nur indirekt an das Plangebiet.

Aufgrund der direkten Betroffenheit (VSG/FFH) sowie der geringen Distanz (NSG) sowie der Tatsache, dass sich bisher keine weiteren erheblichen Störfaktoren zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet befinden, können negative Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des VSG und des FFH-Gebietes nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Umweltbericht ist daher eine Natura 2000 Verträglichkeitsprognose erarbeitet worden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Aufgrund der besonderen Lage des Stadtteils Breungeshain im Naturraum, bestehen keine wirklichen Alternativflächen. Dies wird auch durch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde deutlich, die aufführt, dass die Ortslage weitgehend von einem Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet umgeben ist und kaum andere geeignetere Entwicklungsbereiche bestehen. Die Konzentration der Holzlagerflächen im Geltungsbereich entlastet gleichzeitig den Außenbereich.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Die westlich angrenzenden Grünlandflächen dienen u.a. die Schmetterlingsarten Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous* und *teleuis*) als Nahrungshabitat. Aus diesem Grund sind die Grünlandflächen als Kompensationsfläche mit aufgenommen worden. Der Lebensraum kann somit gesichert und die Pflegemaßnahmen speziell auf diese Art abgestimmt werden.

Die Erforderlichkeit einer weiteren von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst nicht erkennbar, zumal die für Vögel wertvollen Strukturen (Gehölze und Bäume) nahezu komplett zum Erhalt festgesetzt werden. Die nun als Dorfgebietsfläche ausgewiesenen Bereiche wurden u.a. bisher als Grünfläche oder Holzlagerfläche genutzt, so dass mit dem unmittelbaren Vorkommen von geschützten Arten auf diesen Fläche nicht zu erwarten ist. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. 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).

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:

Für die Errichtung weiterer Hallen und die Nutzung der Flächen als Lagerflächen im Dorfgebiet wird zum jetzigen Planungszeitpunkt kein zusätzliches Trinkwasser benötigt. Neben der Prüfung des Trinkwasserbedarfs gilt es auch den Löschwasserbedarf für die Nutzungen zu ermitteln.

Deckungsnachweis

Inwieweit die Wasserversorgung für das Dorfgebiet zum jetzigen Planungszeitpunkt sichergestellt ist, wird derzeit überprüft. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird seitens der Stadtverwaltung 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 Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Schutz des Grundwassers

Unter der textlichen Festsetzung 1.3. wird festgesetzt, dass Rad- und Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die z.B. von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden müssen. Zusätzlich werden Mindestanteile von Grundstücksfreiflächen (2.3) festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen Erkenntnisse über die Lage des Gebietes im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet vor (siehe unten *Nachrichtliche Übernahme*)

Verminderung der Grundwasserneubildung

Unter der textlichen Festsetzung 1.3 wird festgesetzt, dass Rad- und Gehwege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden müssen. Zusätzlich werden Mindestanteile von Grundstücksfreiflächen (2.3) festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und verwertet (3.1), wenn keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange dem entgegenstehen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse 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.

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis, Abt. Wasser –und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet diese Behörde.

Vogelsbergkreis Gesundheitsamt, RP Gießen Dez. 41.1

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) und in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „TB Busenborn“ der Stadt Schotten. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

entfällt

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

entfällt

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Der Bestand im MD 3 ist an die vorhandenen Kanäle angeschlossen. Eine zusätzliche Abwasserbeseitigung (über den Bestand hinaus) kann im MD 1 (westlich MD 3) gesichert und über die bestehende Kanäle angeschlossen werden. In den übrigen MD 1 Flächen wird nur der Bestand gesichert, Infrastruktur (Abwasser) ist nicht vorgesehen und das anfallende Niederschlagswasser kann auf den Flächen, wie bisher, natürlich versickern. Auf den Flächen MD 2 sind nur Lagerflächen (Holz) zulässig, eine Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen. Aufgrund der Planung kann die Kläranlage aufgrund der Leistungsfähigkeit das künftig im Plangebiet anfallende Abwasser mit aufnehmen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet sollte im Trennsystem entwässert werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Planungsvorgaben und den Ausführungen unter der o.g. Überschrift *Gesicherte Erschließung* kann das Abwasser des Plangebietes an den vorhandenen Kanal angeschlossen und entwässert werden. Die Leistungsfähigkeit dürfte gegeben sein, muss aber im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene (Bauantrag) im erforderlichen Entwässerungsplan geprüft werden.

Das überplante Gebiet ist gemäß der Stellungnahme avoh bisher noch in keine SMUSI-Bestands- oder Prognoseberechnung enthalten, daher sind entsprechende SMUSI-Berechnungen zu erstellen und im Rahmen der Bauanträge vorzulegen (Hinweis für den Bauherrn).

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, 2.3 und 3.1

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die geplante Nutzung wird die Fläche keinen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Eine direkte Versickerung ist über den Bebauungsplan nicht vorgesehen, nur eine indirekte Versickerung (1.3, 2.3 und 3.1). Für die Errichtung von Hochbauten sollte im Vorfeld ein Baugrundgutachten erstellt werden, um die Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens zu überprüfen. Aufgrund möglicher Geländebewegungen und der Verdichtung in Teilbereichen der Bauflächen ist die Erstellung eines Bodengutachtens mit den entsprechenden Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser von Bedeutung und zu empfehlen.

Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Planungsvorgaben und den Ausführungen unter der o.g. Überschrift *Gesicherte Erschließung* kann das Abwasser des Plangebietes an den vorhandenen Kanal angeschlossen und entwässert werden. Die Leistungsfähigkeit dürfte gegeben sein, muss aber im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene (Bauantrag) im erforderlichen Entwässerungsplan geprüft werden.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte wie bisher in den Örtlichkeiten natürlich versickern und das Abwasser des Plangebietes (v.a. MD 3) an den vorhandenen Kanal angeschlossen und entwässert werden kann.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt ist nur im MD 1 in Verlängerung der Halle im MD 3 die Errichtung einer neuen Maschinenhalle vorgesehen. Weitere Aussagen können in der jetzigen Planphase nicht getroffen werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Dorfgebiet.

Vorflutverhältnisse

Im nördlichen Bereich zum Plangebiet befindet sich in ca. 130 m Entfernung ein Vorfluter.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt zunächst.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Durch die geplante Nutzung wird die Fläche keinen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Eine Versickerung ist über den Bebauungsplan nur indirekt vorgesehen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt zunächst.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels (Dorfgebiet) und Verfahrens (qualifizierter Bebauungsplan).

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹ :

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht 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.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

6. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Feldwege

Die Erschließung der geplanten Fläche erfolgt über die ausgebauten Straßen und Feldwege *In der Bornecke* und *Zum Spitzenhorst*. Die Einmündungsbereiche und Schleppkurven sind aufgrund des guten Ausbaus der Einmündungsbereiche ausreichend und die Erschließung somit gewährleistet. Die Zufahrten zum Grundstück sind ebenfalls gesichert.

Durch eine entsprechende Beschilderung gilt es zu regeln, dass die Feldwegparzellen 162 für den Zufahrts- und Abfahrverkehr gesperrt sind.

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.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich lw. Wege, die zum Erhalt festgesetzt werden. Somit können die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterhin ungehindert angefahren werden.

6.2 Knotenpunkte und Wendeanlagen

Wendeanlagen sind im Plangebiet nicht erforderlich, da die Fahrzeuge auf dem Baugrundstück selbst wenden.

6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Aufgrund der geplanten Nutzung ist die Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen nicht erforderlich. Diese können im Bereich des Dorfgebietes zur Verfügung gestellt werden.

6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Plangebiet nicht direkt an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die nächste Haltestelle befindet sich ca. 400m fußläufig im Bereich der Ortslage Breungeshain.

6.5 Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen nur Erkenntnisse über vorhandene Wasserversorgungsleitungen im Plangebiet MD 3 (Bestand) vor.

6.6 Leitungsgebundene Erschließung: Abwasserentsorgung

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen nur Erkenntnisse über Abwasserleitungen im Plangebiet MD 3 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.

Abwasserverband Oberhessen

Das überplante Gebiet ist bisher noch in keine SMUSI-Bestands- oder Prognoseberechnung enthalten, daher sind entsprechende SMUSI-Berechnungen zu erstellen und vorzulegen.

6.7 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgungsleitungen wurden, sofern vorhanden, zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen. In der jetzigen Planungsphase liegen keine Erkenntnisse (Leitungspläne) über Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen bzw. über Kommunikationslinien innerhalb des Baufensters 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.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit TK Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für die Herstellung des Hausanschlusses empfehlen wir ein Leerrohr zwischen Grundstücksgrenze und dem geplanten Hausanschlussraum bauseitig mind. 50mm Durchmesser mit vorzusehen. Ferner bitten wir den Vorhabenträger, sich zur Sicherstellung der Anbindung seines Objektes an das Telekommunikationsnetz der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherrenhotline Tel. 0800-330 1903 in Verbindung zu setzen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

OVAG Netz AG

Im Planbereich befinden sich 20kV-, 0,4 kV-Kabel und Steuerkabel sowie 0,4 kV Hausanschlusskabel, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Bei notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel ist 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. 06043-9810 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 1,25m 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. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine -beschränkt persönliche Dienstbarkeit- erforderlich. 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 Planbereichs liegende- 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 erforderlichen werdenden Änderung unserer Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag / Wegenutzungsvertrag. Eine Aussage, wie der Anschluss an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leitung an dem noch festzulegenden Anschlusspunkt benötigt wird. In Abhängigkeit davon wird entschieden, ob ein Anschluss an das vorhandene / noch zu erstellende 0,4 KV Kabelnetz erfolgt oder als Sonderstromkreis ab einer Trafostation ausgeführt wird. Bei einem entsprechenden Leistungsbedarf ist die Errichtung einer kundeneigenen Trafostation erforderlich. Es besteht auch die Möglichkeit, die Station in einem geplanten Gebäude zu integrieren. Zur Abstimmung, wie der Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung ES (Planung & Projektierung Sonderanschlüsse) in Friedberg –Tel. 06031 821367 / 821099 (Sammelnummer ES)- in Verbindung.

6.8 Abfälle

Für die geplante Nutzung im Plangebiet sollte ein entsprechendes Entsorgungskonzept zur Sicherstellung der Entsorgung geplant werden. Den im Plangebiet anfallenden Grünschnitt gilt es entsprechend fachgerecht zu entsorgen.

Die Lagerung von Erdaushub, Bauschutt und Schneidereste innerhalb der Anpflanzungsflächen und Erhaltflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB ist nicht zulässig.

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.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Die vorgeschlagene Erstellung eines Entsorgungskonzeptes für Abfälle im Plangebiet, die auch die ordnungsgemäße Entsorgung von Altölen und die Verwertung von Sägemehl, Sägespäne und sonstiger Holzabfälle berücksichtigen sollte, wird seitens des Verbandes begrüßt.

Außerdem sollten bei Bedarf Abfallbehälter an den für Entsorgungsfahrzeuge leicht zugänglichen Stellen aufgestellt und Restmüll der kommunalen Abfallentsorgung angedient werden.

Grün-, Strauch- und Baumschnitt aus der Landschaftspflege sind kein Landschaftspflegeholz, sondern unterliegen dem Abfallrecht und sind regelmäßig als Abfall einzustufen (Abfallschlüssel 200201). Auch die Anforderungen der BIO-AbfV sind zu beachten.

6.9 Sonstige Hinweise, Brandschutz

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.

ZAV

Der bei der Grünpflege anfallende Grünschnitt sollte lw. verwertet oder gemulcht werden. Hecken- und Baumschnitt eignet sich zur Grünabfallkompostierung.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder für die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 –in Kraft ab 01.10.2002- ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405-Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen- des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten.

Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz). Gemäß Arbeitsblatt W4 105 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf bei einer Geschoßflächenzahl bis 0,6 = 96cbm/h =1.600l/min.

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230, Löschwasserteiche nach DIN 14 210, oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14 220.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen.

Der Abstand der Hydranten untereinander soll 60 bis 100 m betragen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind i.V.m. dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen 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 Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen.

Auf die Vorgaben der Hess. Bauordnung wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Verpflichtung besteht, weitergehende gesetzliche Vorschriften, die ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik beachtet und eingehalten werden müssen.

In § 13 Abs.3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleiten bestimmter Stellen mehr als 8,00m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Welche Rettungsgeräte erforderlich sind, ist in der HBO abschließend geregelt.

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.

Gesamtfläche	2,372 ha
Bauflächen insgesamt	1,241 ha
MD 1	0,476 ha
(GRZ 0,4 max. mögliche Versiegelung	0,19 ha)
MD 2	0,396 ha
(GRZ 0,6 max. mögliche Versiegelung	0,24 ha)
MD 3	0,369 ha
(GRZ 0,5 max. mögliche Versiegelung	0,185 ha)
Straßenverkehrsfläche	0,197 ha
Feldwege	0,085 ha
Ausgleichsflächen	0,849 ha

Die Bauflächen im Plangebiet (1,241 ha) können bei einer GRZ von 0,6 bis 0,4 maximal durch 0,615 ha versiegelt werden, zzgl. Nebenanlagen und Stellflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Bei der Bilanzierung ist zu beachten, dass das MD 3 bereits überwiegend durch den Bebauungsplan und vorhandene Gebäude rechtskräftig beplant und bebaut ist. Auch im MD 1 befinden sich ein städtisches und ein privates Gebäude / Halle, die bereits genehmigt sind.

8. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff und 80ff BauGB wird voraussichtlich für das Plangebiet nicht erforderlich.

9. Bergbau, Altlasten, Bodenschutz

Der Stadt Schotten und dem RP Gießen (Dez. 41.4) liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Verdachtsflächen im bisherigen Plangebiet (rechtskräftiger Bebauungsplan) 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.

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

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)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Regierungspräsidium Gießen

Bodenschutz

Da die Erfassung der Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vogelsberg und bei der Stadt Schotten einzuholen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, gültig ab 10.11.2018, soll soweit möglich eine schutzgutbezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste erfolgen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" (HLNUG Heft 14, 2018).

Erosion:

Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte.

Hinweis: Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Ich empfehle die Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen.

Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Plan unterlagen ist Folge zu leisten, Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (<https://umwelt.hessen.de/>)

ZAV

Dem Planvorhaben entgegenstehende Hinweise über das Vorhandensein von Altablagerungen bzw. Altstandorte liegen dem Verband nicht vor.

Dennoch sollte bei anstehenden Erdarbeiten auf organoleptische Bodenveränderungen (Farbe, Konsistenz, Geruch) geachtet und bei deren zutage treten die Aufsichtsbehörde (RP Gießen) verständigt werden. Der hierbei anfallende Bodenaushub sollte, wie Bauabfälle, getrennt gehalten und sofern geeignet einer zeitnahen Verwertung zugeführt werden. Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 200 BauGB).

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

9. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzung, Bodenverfärbung und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21, 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

10. Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in einem gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Fläche wurde bisher als Grünland, Rasenfläche und Lagerplatz genutzt, so dass die örtliche Agrarstruktur durch die Ausweisung eines Dorfgebietes nicht beeinträchtigt wird. Die bisher im Bereich der Bornecke genutzten Grünlandflächen werden auch künftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten und durch Mahd oder Beweidung bewirtschaftet. Dies ist mit dem Eigentümer und Bewirtschafter der Fläche abgestimmt. Bei den Grünlandflächen handelt es sich um wertvolle teils geschützte Grünlandflächen, so dass eine Intensivierung der Landwirtschaftlichen

Flächen nicht möglich ist. Die Holzlagerflächen sind in ihre Größe zu klein und durch Gehölze stark beschattet, folglich für die landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet.

Somit werden durch die Planung v.a. die lw. Flächen auf dem Flurstück 65/1 für die Halle, die auch durch landwirtschaftliche Maschinen genutzt wird, und für die Holzlagerung in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um bereits aus der Landwirtschaft herausgenommene Flächen, die durch Holzlagerungen vorgeprägt sind. Die Restflächen des Flurstückes werden für die Landwirtschaft als Grünland gesichert.

11. Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Nutzung ist die Lärmintensität im Bereich der Hallen und Lagerflächen als gering einzustufen. Die lärmintensiveren Nutzungen können künftig in einer Halle durchgeführt, so dass die Beeinträchtigung der im Norden befindlichen Ortslage gegenüber der heutigen Nutzungsintensität deutlich gemindert werden kann. Die Fahrbewegungen und die Arbeiten auf dem Gelände selbst sind mit einer landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung im Außenbereich zu vergleichen und stark eingeschränkt.

Aufgrund der Vorgaben des Betriebes für die Planung wird es sich bei dem Vorhaben um ein nicht emissionsrelevantes Lager mit Traktorverkehr handeln, so dass aus städtebaulicher Sicht keine immissionsschutzrechtlichen Probleme für den Betrieb gesehen werden. Diese Art der Nutzung kann als eine typische im Außenbereich oder am Ortsrand zulässige Bewirtschaftungsform im Rahmen der ordnungsgemäßen Forst- und Landwirtschaft beurteilt werden. Die angrenzenden Flächen sind typische Dorf- und Mischgebietsflächen, Allg. Wohngebiete bestehen im Umfeld nicht.

Schotten und Linden, 23.05.2019 und 27.06.2019

Bearbeiter B-Plan: Dipl. Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

(Bg_Bornecke_S10doc)

