

Schotten, Stadtteil Busenborn

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr.2**

„Heegacker II“ – 1.Änderung

## **Entwurf**

Planstand: 08.05.2020

Projektnummer: 219820

Projektleitung: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planerfordernis und -ziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.3	Regionalplanung.....	5
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6	Sonstige informellen Planungen) .....	8
1.7	Innenentwicklung und Bodenschutz.....	8
1.8	Verfahrensart und -stand.....	9
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.4	Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. BauGB .....	14
<b>5</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Wasserrechtliche Festsetzung</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>15</b>
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	15
<b>8</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>15</b>
8.1	Überschwemmungsgebiet.....	16
8.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	16
8.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	18
8.4	Abwasserbeseitigung .....	18
8.5	Abflussregelung.....	19
8.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	20
<b>9</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>22</b>
<b>13</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>22</b>
<b>14</b>	<b>Sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>23</b>
<b>15</b>	<b>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise</b> .....	<b>23</b>
<b>16</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>23</b>

17	Flächenbilanz.....	24
18	Anlagen und Gutachten.....	24

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Schotten hat am 06.01.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 „Heegacker II“ im Stadtteil Busenborn beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Busenborn.

Der Bebauungsplan wurde 1998 rechtskräftig und hat das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Planerfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes beruht auf der Tatsache, dass die örtliche Firma der Dieter Hofmann GmbH das aktuelle Baufeld maximal ausgenutzt hat und ein weiterer erforderlicher Ausbau der Firma daher nicht möglich ist. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich als Gewerbegebiet im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Für die sinnvolle Ausnutzung des Grundstückes ist eine Verlegung der Baugrenze nach Süden und Osten zwingend erforderlich. Geplant ist ein Anbau an das schon bestehende Gebäude in Form einer Lager- bzw. Produktionshalle. Der Bedarf wurde seitens der Firma gegenüber der Stadt angemeldet, um den bestehenden und bereits ausgebauten Standort vor Ort zu sichern. Aufgrund der bereits getätigten Investitionen und der bestehenden ungenutzten Fläche auf dem etablierten Standort kommt eine Gesamtverlagerung des Betriebes nicht in Betracht. Planziel des Bebauungsplanes ist die Änderung des bisherigen Baufeldes zur Abdeckung des Bestandes und die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für moderate Erweiterungen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt für diesen Bereich eine gewerbliche Fläche dar. Folglich ist der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass kein Parallelverfahren für eine Änderung des Flächennutzungsplanes nötig ist.



**Abb.1:** Luftbild des Plangebietes, Geltungsbereich rot gekennzeichnet

Quelle: HLNUG - NaturegViewer Abruf 26.03.2020 genordet, ohne Maßstab

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Busenborn, in der Flur 1, die Flurstücke 69/1tlw., 134tlw. und 135. Derzeit stellt sich das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich Gehölze, die weiterhin zum Erhalt festgesetzt werden. Im Südosten befindet sich ein Überschwemmungsgebiet, das zum Teil im Geltungsbereich liegt. Daher soll die betroffene Fläche in diesem Bereich als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Breite von mindestens 10m festgesetzt werden. Somit kann auch der Gewässerabstand zur Bachparzelle eingehalten werden. Zum Überschwemmungsgebiet wird ein Abstand von 3m mit der überbaubaren Fläche eingehalten.

Die Grünflächen auf dem Grundstück wurden zur Beweidung und zur Bepflanzung mit Bäumen genutzt und regelmäßig gepflegt. Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen *Obergasse* nördlich angrenzend und *Bachstraße* westlich angrenzend erschlossen. Entlang der Straßen wird die Fläche zum Abstellen von Pkw's verwendet.

Die umgebende Bebauung setzt sich westlich ausschließlich aus Wohnnutzungen mit Einzelhausbebauung sowie zugehörigen Hausgartennutzungen zusammen. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Schreinerei, die ebenfalls im Gewerbegebiet liegt. Südöstlich des Plangebietes sind zwei landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Viehbetrieb ansässig, die aber räumlich durch den Eichelbach getrennt sind.

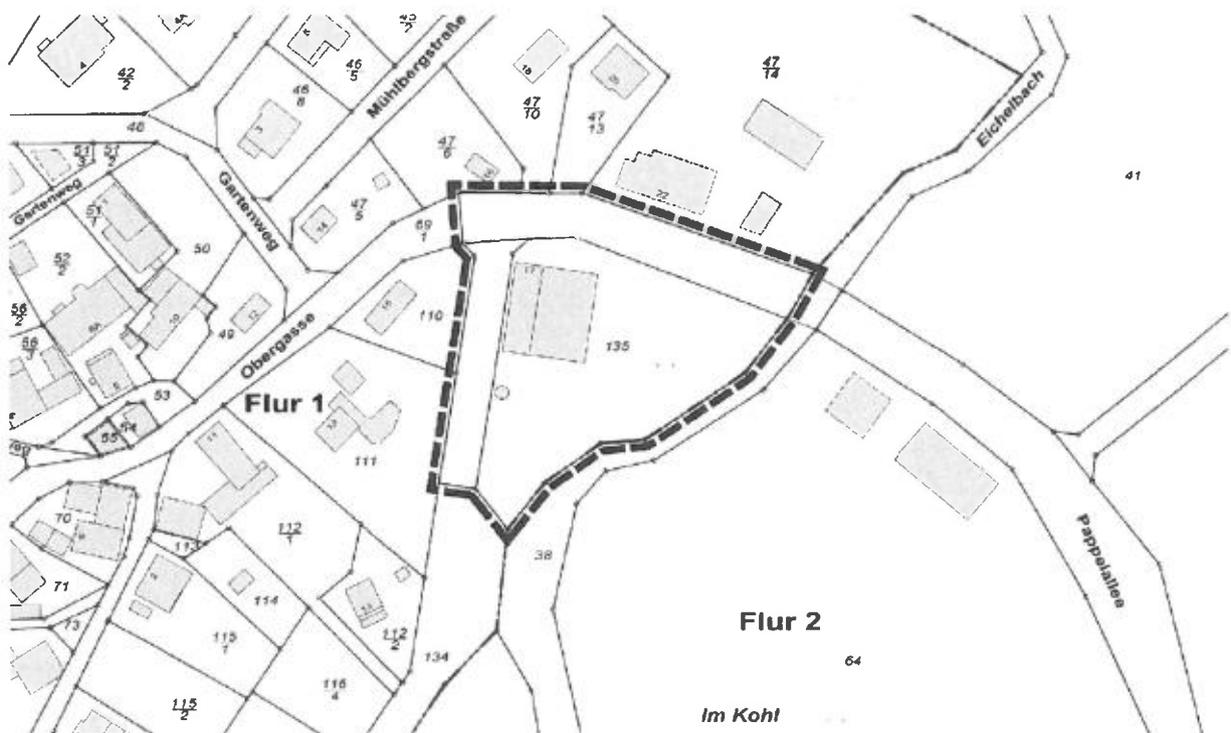


Abb.2: Räumlicher Geltungsbereich mit Lage des Plangebietes

## 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt die Flächen des geplanten Gewerbegebietes als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1), als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) und angrenzend als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2) dar. Folglich steht das geplante Vorhaben zunächst keinen Zielen des Regionalplanes Mittelhessens 2010 entgegen. Aufgrund der Kleinflächigkeit

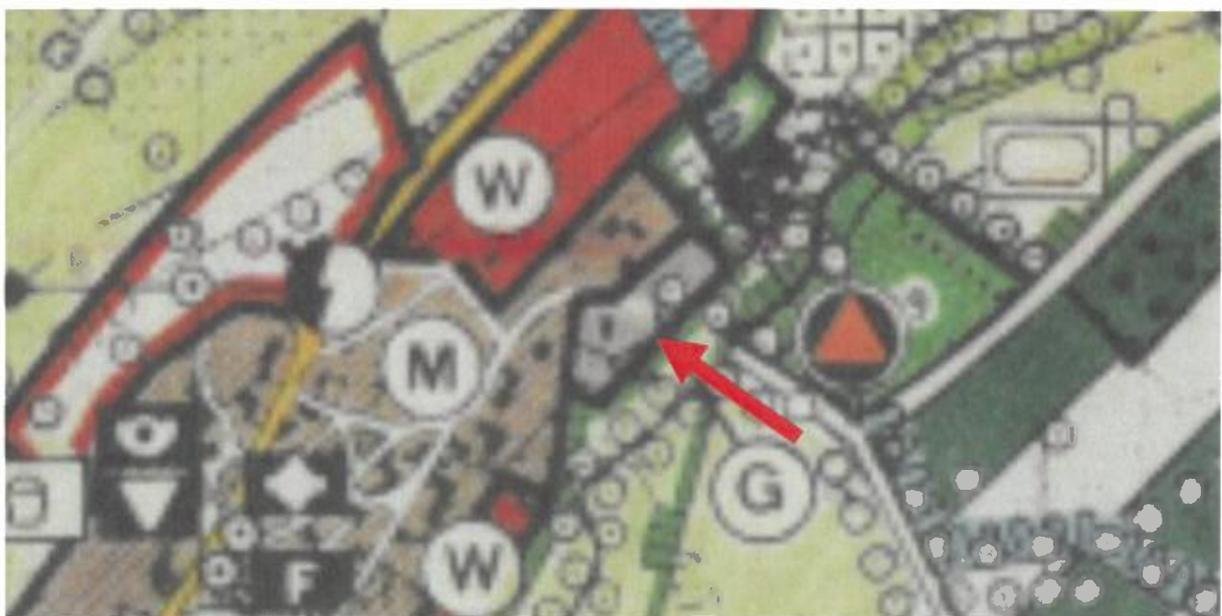
(rd. 1300m<sup>2</sup>) der Erweiterung eines bestehenden Betriebes und der Betroffenheit von Grundsätzen der Raumordnung geht die Stadt Schotten davon aus, dass das Bauleitplanverfahren an die Ziele des Regionalplans Mittelhessens 2010 angepasst ist.



**Abb.3:** Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessens 2010 mit Lage des Plangebietes, der Pfeil kennzeichnet die Lage des Gebietes

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt das Plangebiet als Bestand einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1(1)3 BauNVO dar. Somit ist die Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



**Abb.4:** Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schotten, der Pfeil kennzeichnet die Lage des Gebietes

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, BP Nr.2 „Heegacker II“ vor. Satzungsbeschluss 10.07.1997. Als Nutzungsmatrix sind festgesetzt:

GE –Gewerbegebiet

GRZ 0,5

GFZ 0,7

O – offene Bauweise

TH 8,0m

FH 9,0m



**Abb.5:** Bebauungsplan Nr.2 „Heegacker II“ (Teilausschnitt südwestlicher Bereich)

Diese werden im neuen Bebauungsplan Nr. 2 „Heegacker II“ – 1. Änderung bis auf die GRZ übernommen. Die GRZ wird von 0,5 auf 0,6 erhöht, um eine behutsame Nachverdichtung im Innenbereich zu erzielen. Die Änderung sieht weiter eine Erweiterung der überbaubaren Fläche analog der nördlich angrenzenden Gewerbefläche vor und wurde durch das im Plangebiet vorkommende amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet, in dem die Ausweisung neuer Baugebote nicht zulässig ist, ergänzt. Außerdem wurden Flächen zum Erhalt und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu ausgewiesen, um den Auenbereich im Bereich des Eichelbaches aufzuwerten.



Abb.6: Bebauungsplan Nr.2 „Heegacker II“ – 1. Änderung

### 1.6 Sonstige informellen Planungen)

Dem Planungsbüro liegen neben dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur Informationen zum Überschwemmungsgebiet vor, das in der Plankarte dargestellt und aufgenommen wurde. Über weitere Planungen oder fachgesetzliche Vorgaben in diesem Bereich liegen keine Informationen vor.

### 1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Nutzungsmatrix wird bis auf die Festsetzung der GRZ beibehalten. Durch die Erhöhung der GRZ von 0,5 auf 0,6 wird die Ausnutzung des überwiegend bisher bebauten Bereiches optimiert und

geringfügige Erweiterungen der überbaubaren Flächen vorgesehen. Im Übergang zur freien Landschaft und zum Auenbereich werden wie bisher keine baulichen Anlagen zugelassen, zumal durch die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan neu aufgenommene Überschwemmungslinie keine neue Ausweisung von Flächen für bauliche Anlagen ermöglichen. Gleichzeitig werden für das bestehende Gewerbegebiet Tankstellen und Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit weiter ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind weiterhin zulässig. Durch die Bebauungsplanänderung und Optimierung der überbaubaren Fläche kann der Innenbereich einer sinnvollen Nachverdichtung zugeführt und die Neuausweisung von Baugebieten vermieden werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück selbst und angrenzend, ist das Plangebiet städtebaulich als Innenbereich zu beurteilen, siehe auch Luftbild Abb.1.

### 1.8 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 i.V.m §13a BauGB</b>	06.01.2020 Bekanntmachung: 09.05.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	18.05.2020 – 03.07.2020 Bekanntmachung: 09.05.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 12.05.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

\*Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Schotten im Kreisanzeiger (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt).

Derzeit liegen Gründe vor (Corona-Pandemie), die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat um 2 Wochen zu verlängern.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung mit Gewerbe auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche mit 1.482m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht unmittelbar beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung

oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

## 2 Städtebauliche Konzeption

Die geplante Erweiterung der Gebäude wird durch die Topografie bedingt nach Südosten vorgenommen. Dieser Bereich ist bereits durch eine Zufahrt, Containerabstellflächen und baulichen Nebenanlagen anthropogen überformt. Die Nutzungen, die zu Gunsten der Gebäudeerweiterung aufgegeben werden müssen, können auf Flächen im Süden oder Südwesten neu platziert werden. Die Anlieferung und die erforderlichen Mitarbeiterparkplätze können weiterhin zwischen Gebäude und der *Obergasse* platziert bleiben. Die Höhe der baulichen Anlagen wird sich dem Bestand anpassen.

Die Lage des Plangebietes am östlichen Ortsrand des Stadtteils Busenborn zum Außen- und Auenbereich hin und die Nähe zur angrenzenden Bebauung bedingen eine Einbettung der Erweiterungsfläche und des Gebietes in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Von prägender Bedeutung sind die Gehölze im Nordosten des Plangebietes, welches die Sichtachse von Seiten der Straße *Obergasse* aus dem Osten kommend auf das Gewerbe unterbricht und die bestehende und künftige Gewerbefläche eingrünt. Auf südöstlicher Seite besteht eine zu erhaltende Grünbegrenzung durch eine Böschung zum Eichelbach, die vom 10 Meter breiten Saum des naturnahen festgesetzten Uferbereiches erfasst wird. Weitere Eingrünungen in Form von Anpflanzungen von standortgerechten einheimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind über die textlichen Festsetzungen vorgesehen. Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild sind vor allem im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens und bei der Architektur entsprechende gestalterische Elemente mit der Rücksichtnahme und Integration der Nutzungen in das bestehende Landschaftsbild vorzusehen.

## 3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die vorhandenen Straßen *Obergasse* und *Bachstraße*, sodass hier keine weiteren Maßnahmen notwendig sind

#### 4 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, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung 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 aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Heegacker II" werden durch die vorliegende 1. Änderung und ersetzt.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet befindet sich ein Gewerbegebiet (GE).

Zulässig sind im GE:

- 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.

\*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs.6 BauNVO und § 8 Abs.3 Bau3NVO gilt für das Gewerbegebiet (GE 1), das Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig sind. Die textliche Festsetzung 1.1.2 erfasst die Wohnnutzung im Bestand.

Die übrigen ausnahmsweise und allg. zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie dem Planziel der Sicherung und Erweiterung der gewerblichen Bauflächen und Gebäude, entgegenstehen.

Unzulässig sind gemäß Festsetzung 1.1.1

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.3 sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als

insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Hierbei handelt es sich um eine raumordnerische Vorgabe des Regionalplanes.

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

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

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 und 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 werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 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 Gewerbegebiet (GE) die Grundflächenzahl auf das Maß einer von **GRZ = 0,6** fest. Eine geringfügige Erhöhung gegenüber dem rechtskräftigen Plan. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO bleibt für das Gewerbegebiet somit aber weiter unterschritten, dennoch verbleibt den Gewerbetreibenden ein hinreichender Handlungsspielraum.

##### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das GE die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 0,7** fest (Übernahme aus dem rechtskräftigen Plan).

##### 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. Garagenschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wurde keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, sondern mit Trauf- und Firsthöhen für die Höhenbegrenzung künftiger Gebäude gearbeitet. Diese Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist. Dafür wird eine **Traufhöhe (TH) mit 8,0m** und eine **Firsthöhe (FH) mit 9,0m** festgesetzt. Die Traufhöhe definiert sich aus der Höhe der Schnittkante der verlängerten Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut über dem unteren Bezugspunkt.

Die First- und Traufhöhe wird mit einer Höhe von max. 9m (lotrecht am First) bzw. 8m (Schnittpunkt zwischen Außenseite der Außenwand und Außenseite der Dachhaut) über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) gemessen. Da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt und die abschließende Architektur und die Höhenbezüge zum aktuellen Gelände noch nicht feststehen, wurde der zum Bauantrag, während der Bauphase und nach Abschluss der Bauphase nachvollziehbare Bezugspunkt gewählt. Somit verbleibt dem Eigentümer auch eine gewisse städtebaulich vertretbare Flexibilität bei der Umsetzung der Planung und Gestaltung des künftigen Betriebsniveaus, zumal das Gelände und die Exposition keine Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild erwarten lassen. Auch die rückwärtigen Nebenanlagen und Zufahrten beziehungsweise Lagerflächen können den künftigen Gebäude und Betriebsniveau angepasst werden.

Bei den Höhenfestsetzungen sind Ausnahmen zulässig: Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) kann die Firsthöhe überschritten werden, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude bzw. mit den Lagerflächen 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. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf auch nachträglich auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahme: Im Bereich des Überschwemmungsgebietes und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Es wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Darüber hinaus werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

#### 4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. BauGB

Es werden eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen bei Gewerbebetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Somit kann der Eingriff in den Wasser- und Bodenhaushalt deutlich minimiert werden.

Zur Minimierung und zum Ausgleich werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

Entwicklungsziel: Naturnaher Ufersaum

Maßnahmen: Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Gehölzbestand ist regelmäßig alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen.

Mittels dieser Maßnahmen können der Auenbereich und das Überschwemmungsgebiet gesichert werden.

#### 5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Von der Erschließungsstraße aus gesehen sind rückwärtige Einfriedungen im Bereich der Bachparzelle unzulässig. Auch Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig. Stützmauern sind aber aufgrund der Topografie allg. zulässig. Diese gestalterischen Festsetzungen sind in erster Linie aufgrund der Lage zum angrenzenden Auen- und Außenbereich begründet.

Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

100 % der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ incl. § 19 Abs.4 BauNVO) sind als Gartenflächen (Rasen, Beete, Pflanzflächen) anzulegen. Im konkreten Beispiel bedeutet dies, das bei dem als Gewerbegrundstück ausgewiesenen Bereiches mit 2.471m<sup>2</sup> laut GRZ = 0,6 (zzgl. Überschreitung nach § 19 Abs.4 BauGB, also insgesamt 0,8) insgesamt 1.482m<sup>2</sup> bebaut werden dürfen. Die verbleibende Restfläche ist die Grundstücksfreifläche mit 989m<sup>2</sup>, die zu 100% gärtnerisch gestaltet werden muss.

## **6 Wasserrechtliche Festsetzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gemäß den Vorgaben der Wassergesetzen 3.3 gilt zur Verwendung von Niederschlagswasser: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung, Löschwassernutzung, etc.), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Gewerbegebiet kann aufgrund der gewerblichen Flächen und Nutzung von der Brauchwassernutzung abgesehen werden, da hier wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange dem entgegenstehen könnten. Hier muss im Zuge der Entwässerungsplanung auf Ebene des Bauantrages abschließend entschieden werden, inwieweit zum Beispiel eine Brauchwassernutzung, Versickerung, etc. möglich ist. Die Direkteinleitung von im Trennsystem abzuleitenden nicht verschmutzten Niederschlagswasser in den Vorfluter ist nicht zulässig. Hierzu muss eine vorherige Rückhaltung eingebaut werden. Die weitere Einleitung in den Vorfluter erfordert eine entsprechende Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde.

## **7 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Dem Planverfasser sowie der Stadt Schotten liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

## **8 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:

### **8.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Daher wird eine an den *Eichelbach* grenzende Fläche in 10m Breite als eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt. Zu dieser ist ein Abstand von 3m durch die überbaubare Fläche einzuhalten, sodass diese das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht tangiert und somit kein Einfluss auf das Bauvorhaben genommen wird. Es werden keine Gewerbeflächen in das Überschwemmungsgebiet geplant.

### **8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Für die Einrichtung eines Gebäudes und von Lagerflächen wird zum jetzigen Planungszeitpunkt kein zusätzliches Trinkwasser benötigt. Neben der Prüfung des Trinkwasserbedarfs gilt es auch den Löschwasserbedarf für die 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 Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

#### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes und Rainrod - WSG-ID 440-043. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird zur Versickerung gebracht, sofern keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange dem entgegenstehen.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich <sup>1</sup>:

#### *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. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

---

<sup>1</sup> 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 nur eingeschränkt möglich sein.

*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 Informationen vor.

*Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

An das Plangebiet grenzt ein Gewässer (Eichelbach) an.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Das im Plangebiet vorhandene Gewässer (Eichelbach) ist in der Plankarte dargestellt.

*Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich der Eichelbach, zu dem ein umfangreicher Pufferbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen wurde. Die Abstandzonen zum Gewässerrandstreifen von mind. 10m sind eingehalten.

*Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Angrenzend zum Plangebiet ist ein Gewässer vorhanden. Die Bewirtschaftungsziele werden durch die vorgelegte Planung nicht tangiert.

### **8.4 Abwasserbeseitigung**

*Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung ist bereits Bestand und kann als gesichert gelten.

*Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

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

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **8.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Gewerbegebiet.

#### *Vorflutverhältnisse*

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich der Eichelbach.

#### *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Überschwemmungsbereiches. Jedoch sind davon nur nicht überbaubare Flächen betroffen. Das Überschwemmungsgebiet

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt zunächst.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt zunächst.

### **8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Verfahrens (qualifizierter Bebauungsplan).

## **9 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### **Altlasten**

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

### **Baugrund**

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.

6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherefähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

## 10 Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes RP Darmstadt steht aber noch aus. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 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.

Durch die Übernahme der bisherigen ausgewiesenen gewerbliche Nutzung und das bereits bestehende Umfeld, das ebenfalls über den rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt ist, steht aus immissions-schutzrechtlicher Sicht für die Erweiterung des Gebietes kein Handlungsbedarf. Die unmittelbar von einer geplanten Erweiterung betroffenen Flächen und Grundstücke sind ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen (Schreinerei gegenüber (nördlich) dem Grundstück.

## 12 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

## 13 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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.

#### **14 Sonstige Infrastruktur**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem bestehenden Gewerbegebiet kann die Erschließung als gesichert gelten. Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) müssen im Zuge der weiteren Planung gegebenenfalls entsprechend ausgebaut und Anschlüsse hergestellt werden. Infrastrukturleitungen, die im Rahmen der Entwurfs offenlage gemeldet werden, werden zum Satzungsbeschluss nachrichtlich übernommen.

#### **15 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan keine Kennzeichnungen.

#### **16 Bodenordnung**

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB nicht erforderlich. Die Erweiterungsfläche gehört zum bestehenden Firmengrundstück.

## 17 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 (digital errechnet) aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>5.533 m<sup>2</sup></b>
Fläche des Gewerbegebiets	2.471 m <sup>2</sup>
Versiegelung laut GRZ (0,6)	1.482 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Bestand)	1.759 m <sup>2</sup>
Verkehrsbegleitgrün	186 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	1.117 m <sup>2</sup>

## 18 Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, 05.2020 (Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB).

Planstand: 08.05.2020

Projektnummer: 219820

Projektleitung: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)



Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

Schotten, Stadtteil Busenborn

## **Landschaftspflegerische Fachbeitrag**

# **Bebauungsplan Nr. 2**

„Heegacker II“ – 1.Änderung

**Entwurf**

Planstand: 05.08.2020

Projektnummer: 219820

Bearbeiter: Gropp, M.Sc. Biologie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

**Inhalt**

<b>1. Beschreibung der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes.....</b>	<b>4</b>
4.1 Boden, Wasser und Klima .....	4
4.2 Biotop- und Nutzungstypen – Tiere und Pflanzen .....	6
4.3 Artenschutzrecht .....	8
4.4 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete .....	9
4.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen .....	14
4.6 Biologische Vielfalt .....	15
4.7 Auswirkungen auf das Landschaftsbild.....	16
4.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	16
4.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	17
<b>5 Eingriffsregelung.....</b>	<b>17</b>
<b>6 Quellenangabe.....</b>	<b>17</b>

## 1. Beschreibung der Planung

Planziel des Bebauungsplanes ist die Änderung des bisherigen Baufeldes zur Abdeckung des Bestandes und die Erweiterung der Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für moderate Erweiterungen.

## 2. Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Schotten in der Flur 1, die Flurstücke 69/1tlw., 134tlw. und 135 (**Abb. 1**). Derzeit sind im Plangebiet gewerbliche Nutzungen, private Grünflächen, Verkehrsflächen sowie der Uferrandbereich des Eichelbaches vorhanden. Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen *Obergasse* (nördlich) und der *Bachstraße* (westlich) erschlossen. Die umgebende Bebauung setzt sich westlich ausschließlich aus Wohnnutzungen mit Einzelhausbebauung sowie zugehörigen Hausgartennutzungen zusammen. Nördlich grenzt an das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung an (Schreinerei). Südöstlich des Plangebiets ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Viehbetrieb ansässig, welche aber durch den Eichelbach nicht unmittelbar angrenzend ist. Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988) in der Untereinheit 351.0 „Westlicher Hoher Vogelsberg“ (Haupteinheit 351 „Hoher Vogelsberg mit Oberwald“). Das Gebiet fällt von Norden nach Süden von 480 m ü. NN auf 474 m ü. NN ab.



**Abb. 1:** Übersicht über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Heegacker II“ (Quelle: Natureg.Hessen, Zugriff: 20.04.2020, eigene Bearbeitung).

## 3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt die Flächen des geplanten Gewerbegebietes als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1), als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) und angrenzend als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2) dar. Folglich steht das geplante Vorhaben zunächst keinen Zielen des Regionalplanes Mittelhessens 2010 entgegen.

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Schotten stellt das Plangebiet als Bestand einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1(1)3 BauNVO dar. Somit ist die Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den räumlichen Geltungsbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, BP Nr.2 „Heegacker II“ vor. Satzungsbeschluss 10.07.1997.

#### 4. Bestandsaufnahme und -bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

##### 4.1 Boden, Wasser und Klima

###### Boden

Die Böden des Plangebietes bestehen aus Auengleye mit Gleyen und Pseudogley-Gleyen (Hauptgruppe: „Böden aus fluviatilen Sedimenten“). Das Plangebiet ist zweigeteilt. Der nördliche Bereich ist bereits durch ein Gebäude sowie durch asphaltierte und gepflasterte Flächen teil bzw. vollständig versiegelt, während der südliche Bereich nicht versiegelt ist. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: bodenviewer.hessen.de) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Bereiche des Plangebietes, welche noch unversiegelt sind, besitzen eine mittlere Bodenfunktionsbewertung. Im Einzelnen wird das Ertragspotenzial mit hoch sowie die Standorttypisierung, die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen mit mittel angegeben. Die Acker- und Grünlandzahl wird in den unversiegelten Bereichen mit >45 bis ≤50 angegeben. Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von 0,3 – < 0,4 eine hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.

###### Wasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft jedoch das Fließgewässer „Eichelbach“ aus nordöstlicher in südwestlicher Richtung. Das Plangebiet liegt in keinem Abflussgebiet oder Heilquellenschutzgebiet. Allerdings liegt es mit dem südlichen Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100). Weiterhin liegt das Plangebiet vollständig in der festgesetzten Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“. Die Ver- und Gebote der entsprechenden Verordnung zum Schutzgebiet sind zu beachten.

###### Klima und Luft

Die südlich im Plangebiet liegenden Freiflächen entlang des „Eichelbaches“ besitzen eine untergeordnete Funktion für das Lokalklima. Diese bleiben auch mit der Umsetzung der Planung weiterhin bestehen. Es werden nur kleine Teilbereiche der derzeitigen Freiflächen versiegelt.

###### Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist bereits im nördlichen Bereich versiegelt. Neben den Verkehrsflächen (Bestand) im Umfang von 1.759 m<sup>2</sup>, ist derzeit eine Fläche von rund ca. 1.200 m<sup>2</sup> durch das Gebäude sowie durch Pflasterflächen im Plangebiet versiegelt. Mit der vorliegenden 1. Änderung soll das Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplanes in südlicher sowie östlicher Richtung auf insgesamt 2.471 m<sup>2</sup> für gewerbliche Nutzungen erweitert werden. Hieraus resultieren, durch die festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ = 0,6, eine max. mögliche Versiegelung im Umfang von 1.977 m<sup>2</sup> (inkl. Nebenanlagen). Aufgrund der geringfügigen Neuversiegelungen ist die Eingriffswirkung der geplanten Bauungen hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes als gering zu bewerten. Weiterhin werden Kompensationsflächen im Umfang von ca. 1.117 m<sup>2</sup> weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

Mit der Umsetzung der Planung ist mit einer geringfügigen eingeschränkten Bodenversickerung im Gebiet zu rechnen, sodass zu keinem wesentlich gesteigerten Oberflächenabfluss im Gebiet kommt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze und zum Bachverlauf des Eichelbaches wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Breite von 10 m festgesetzt. Zum Überschwemmungsgebiet wird ein Abstand von 3m mit der überbaubaren Fläche eingehalten.

Die für das Lokalklima beitragenden Bereiche entlang des „Eichelbaches“ werden durch die vorliegende Planung nicht überplant werden, sondern werden, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan, zum Erhalt festgesetzt. Mit Umsetzung der Planung werden Grünlandflächen überplant, die teilweise durch Obstbestände überstellt sind. Im östlichen Teil des Plangebietes sind jedoch nur junge Gehölze vorhanden, die keine wesentlich positive Auswirkungen auf das Lokalklima haben. Die kleinklimatischen Auswirkungen einer Bebauung werden sich somit auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung und einem sehr leichten Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Die Bedeutung dieser klimatischen Veränderungen für umliegenden Siedlungsbereiche ist insgesamt eher als nichtig einzuschätzen. Erhebliche Auswirkungen auf überregionale Klimafunktionen sind nicht zu erwarten.

#### Hinweise

- Durch die hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden sollten entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, um der Anfälligkeit entgegen zu wirken. Im Allgemeinen lassen sich Erosionsprozesse durch eine großzügige Bepflanzung der Freiflächen minimieren. Geeignet sind beispielsweise *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel), *Sambucus racemosa* (Roter Holunder), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus domestica* (Speierling) oder *Crataegus spec.* (Weißdorn). Diese Gehölze beugen nicht nur der Erosion vor, sondern sind zudem wichtige Bienenweiden, Frucht-, Vogelschutz- sowie Nistgehölze und können somit dem allgemeinen Artensterben entgegenwirken.
- Wegen dem südlich angrenzenden Fließgewässers „Eichelbach“, der teilweisen Lage in einem Überschwemmungsgebiet und der Lage in der festgesetzten Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“, besteht die Möglichkeit von Verunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe (z. B: Treib- und Schmierstoffe, Motor- und Hydrauliköle). Bei der Lagerung von Stoffen gilt § 48 Abs. 2 WHG. Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen von § 62 WHG einzuhalten.

#### Eingriffsminimierung

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),

- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Zudem wird auf eine sparsame sowie schonende Nutzung bezüglich der vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes verwiesen (§1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG).

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich grundsätzlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

Die folgenden Maßnahmen des Bebauungsplans bzw. gesetzlichen Regelungen sind darüber hinaus grundsätzlich geeignet, Eingriffswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt wirksam zu minimieren:

Mit einer Überstellung der Freiflächen durch eine großzügige Bepflanzung, können mögliche Erosionsvorgänge des Bodens abgemindert werden. Im Rahmen von Bauausführungen empfiehlt es sich aus Sicht des

Bodenschutzes folgende eingriffsminimierenden Maßnahmen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Zudem wird auf eine sparsame sowie schonende Nutzung der vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes verwiesen (§1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG).

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich grundsätzlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

## 4.2 Biotop- und Nutzungstypen – Tiere und Pflanzen

### Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im Januar, März und Mai 2020 jeweils eine Geländebegehung des Plangebietes durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und die im Plangebiet vorkommenden Pflanzenarten aufgelistet (**Tab. 1**). Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Bestandskarte (**Anhang**) kartographisch dargestellt.

Das Plangebiet ist zweigeteilt. Im nordwestlichen Teil besteht bereits ein Gebäude (**Abb. 2**). Um dieses herum sind Pflasterflächen vorhanden. Weiterhin durchlaufen die asphaltierten Straßen Obergasse (Norden) und Bachstraße (westlich) das Plangebiet. Die Bachstraße ist nur bis auf die Höhe des Silos asphaltiert, danach ist diese geschottert (**Abb. 3**). Westlich der Straße verläuft ein Entwässerungsgraben, der auf Höhe des Silos unverrohrt in Richtung Süden verläuft. Die östlichen und südlichen Flächen des Plangebietes sind hingegen unversiegelt. Der größere Anteil der Freiflächen ist ein Grünland frischer Standorte. Diese ist teilweise mit Obstgehölzen überstellt (**Abb. 4**). Die südlichen Teilflächen im Bereich des angrenzenden Baches, sind wechselfeucht (**Abb. 5**). In diesem Bereich sind keine Gehölze vorhanden. Des Weiteren wachsen entlang der Straße Obergasse Laubgehölze. Westlich wachsen vereinzelt standortfremde Gehölze Plangebiet (*Thuja spec* -Lebensbaum) sowie weitere Obstgehölze (Kirsche, Birne).

**Tab. 1:** Die in den entsprechenden Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiet gefundene Pflanzenarten:

Art	Deutscher Name	Grünland frischer Standorte	Grünland wechselfeuchter Standorte	Gehölze	Graben mit Uferstrandvegetation	Straßenbegleitgrün
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn			x		
<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe	x				
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch		x			x
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechende Günsel	x	x			x
<i>Alchemilla spec.</i>	Frauenmantel					x
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke	x			x	x
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	x				
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen				x	
<i>Bistorta officinalis</i>	Schlangen-Knöterich		x			

<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen- Schaumkraut		x			x
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß		x			
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche				x	
<i>Holcus lanatus</i>	Wollige Honiggras	x				
<i>Lactuca serriola</i>	Stachel-Lattich	x				
<i>Lamium album</i>	Weiße Taubnessel	x				
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel	x	x			x
<i>Malus domestica</i>	Apfel				x	
<i>Myosotis arvensis</i>	Acker-Vergissmeinnicht		x			
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	x				
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche				x	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehndorn				x	
<i>Pyrus communis</i>	Birne				x	
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß					x
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß	x	x			x
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	x				x
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbältriger Ampfer	x				
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke	x				x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche				x	
<i>Stellaria holostea</i>	Echte Sternmiere	x				
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn	x	x			x
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum				x	
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee	x				
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee	x				
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel	x				x
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke	x				



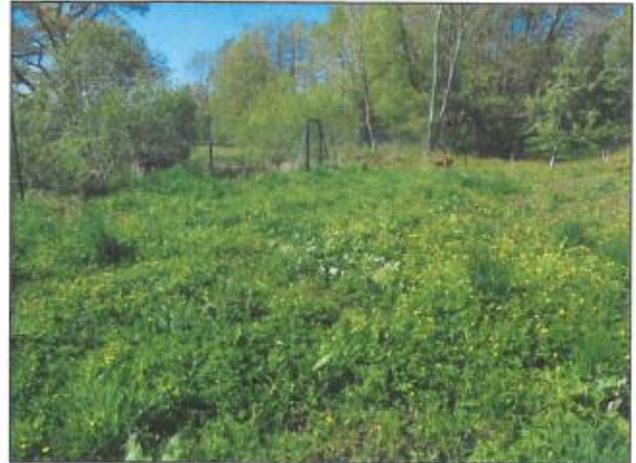
**Abb. 2:** Gebäude im nördlichen Teil des Plangebietes mit Pflasterflächen und asphaltierten Straßenbereichen.



**Abb. 3:** Im westlichen Teil des Plangebietes bestehendes Silo sowie die asphaltierte und geschotterte Bachstraße.



**Abb. 4:** Mit Obstgehölzen überstelltes Grünland frischer Standorte.



**Abb. 5:** Grünland wechselfeuchter Standorte im südöstlichen Teilgebiet.

### Eingriffsbewertung

Aus naturschutzfachlicher Sicht können die Biotopstrukturen als gering (Gebäude, Asphalt, Pflaster), mittelwertig (Grünland frischer Standorte, Grünland wechselfeuchter Standorte) bis hochwertig (Gehölze) eingestuft werden. In der Zusammenschau ergibt sich durch die Umsetzung der Planung jedoch nur eine geringe Konfliktsituation. Ausschlaggebend hierfür sind die geringe Flächengrößen des Plangebietes sowie der geringe Umfang in dem Neuversiegelungen stattfinden können. Weiterhin bleiben die Bereiche entlang des Eichenbaches erhalten und werden in ihrem Bestand gesichert. Die im Nordosten des Plangebietes wachsenden Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt.

### **4.3 Artenschutzrecht**

Das Plangebiet liegt am nordöstlich Siedlungsrand von Busenborn, im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen mit zahlreichen Feldgehölzen, den Auenbereichen des Eichelbaches und anschließenden Waldflächen. Daher kann in den Bereichen mit einer hohen Biodiversität gerechnet werden. Während der Begehungen konnten Vorkommen der Vogelarten Buchfink, Hausrotschwanz, Haussperling und Zilpzalp im Gebiet nachgewiesen werden. Weiterhin sind Vorkommen der Vogelarten Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Goldammer, Kohl- und Blaumeise, Rotmilane, Bussard, Feldsperrling und Schwarzstorch im Umland möglich. Wegen der Lage am Siedlungsrand und den dort vorherrschenden Störfaktoren ist das Plangebiet hingegen weniger hochwertig als das Umland. Insbesondere der nordwestliche Teil des Plangebietes stellt wegen seines Versiegelungsgrades nur bedingt einen Lebensraum für Tiere da. Hingegen sind die südlichen Freiflächen mit den Obstgehölzen insbesondere für die Avifauna wertvoller. Durch Vorbelastung im Plangebiet, ist eine dauerhafte Nutzung (Brutrevier) in erster Linie nur von allgemein häufig vorkommenden Vogelarten anzunehmen, die im Allgemeinen anpassungsfähig an Störfaktoren sind. Dies gilt besonders für Vogelarten wie beispielsweise Blau- und Kohlmeise, Ringeltaube oder Rotkehlchen. Im gesamten Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von umliegenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme wird allerdings nur kurzfristig sein und mit dem Abschluss der Baumaßnahme abnehmen. Das Störungsniveau wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erheblich verstärkt werden. Im Gesamten ist durch die Kleinflächigkeit des Plangebietes mit keinen mittel- oder langfristigen Störfaktoren auf die dortige Avifauna zu rechnen. Die im Umland anzunehmenden Reviervögel können das Plangebiet daher weiterhin als Nahrungshabitat nutzen. Die südlichen Flächen entlang des Eichelbaches werden zum Erhalt festgesetzt. Ein Eingriff ist somit in diesem Bereich nicht möglich. Auch sind keine erheblichen

Auswirkungen auf Tiergruppen wie Fledermäuse oder Bilche ersichtlich, da keine Gebäude abgerissen werden und zudem keine Bäume mit Baumhöhlen oder –spalten gerodet werden. Amphibien und Reptilien finden in den Bereichen des geplanten Eingriffes kein geeignetes, dauerhaftes Habitat. Im Plangebiet konnte kein Exemplar der Pflanzenart *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) nachgewiesen werden. Diese stellt eine obligate Pflanze für die beiden Falterarten *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und *M. teleius* (Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) dar. Daher ist das Plangebiet kein geeignetes Nahrungs- oder Vermehrungshabitat für beide Falterarten. Mit der Umsetzung der Planung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf beide Falterarten zu rechnen.

Demnach ist mit der Umsetzung der Planung mit keiner wesentlichen Steigerung der Störfaktoren auf die dortige Fauna zu rechnen.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) sollten daher die folgenden Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter zu kontrollieren.

#### Allgemeine Hinweise

- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

#### **4.4 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt von der Planung betroffen. Entlang des Plangebietes verläuft ein Vogelschutzgebiet sowie ein FFH-Schutzgebiet.

Das Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „Vogelsberg“ sowie das FFH-Schutzgebiet Nr. 5421-301 „Hoher Vogelsberg“ grenzen direkt östlich an das Plangebiet an (**Abb. 6**).



**Abb. 6:** Lage des Plangebiets (blau) zum FFH-Schutzgebiet Nr. 5421-302 „Hoher Vogelsberg“ und zum Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „Vogelsberg“ (Quelle: Natureg.Viewer, Zugriffsdatum: 20.04.2020, eigene Bearbeitung).

Mit dem Ziel, die Artenvielfalt der wild lebenden Tiere und Pflanzen im Gebiet der Europäischen Union zu sichern, verpflichtet die Europäische Union ihre Mitgliedsstaaten auf Grundlage der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992) zum Aufbau eines kohärenten ökologischen Netzes von Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000“. Bestandteil von „Natura 2000“ sind neben den Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (sog. FFH-Gebiete) auch die gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL, Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979) ausgewiesenen besonderen Schutzgebiete (sog. Europäische Vogelschutzgebiete).

Planungen von Vorhaben, die ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen können, sind gem. Art. 6 Abs. 3 FFH-RL bzw. der Verankerungen auf Bundesebene in § 34 (1) BNatSchG einer Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Gebietes zu unterziehen. Dies gilt nicht nur für Pläne und Projekte innerhalb des Schutzgebietes, sondern auch für solche, deren Auswirkungen auch von außen auf das Gebiet einwirken können. Lassen sich nach den Ergebnissen dieser Prüfung erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausschließen, kann ein Projekt nur dann zugelassen werden, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen und zumutbare Alternativen nicht gegeben sind. Sonstige Gründe wie zum Beispiel sozialer und wirtschaftlicher Art können gem. § 34 Abs. 4 BNatSchG nur geltend gemacht werden, wenn sich in dem vom Projekt betroffenen Gebiet keine prioritären Biotope oder Arten befinden. Im Falle der Berufung auf sonstige Gründe für Eingriffe in Gebiete mit prioritären Lebensräumen ist durch die zuständige Behörde regelmäßig eine Stellungnahme der EU-Kommission einzuholen.

Der Verfahrensablauf zur Prüfung der Verträglichkeit gliedert sich im Wesentlichen in drei Verfahrensschritte. In einem ersten Schritt ist die Abgabe einer Prognose vorgesehen, an die sich im Falle einer negativen Prognose die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs. 1 und 2 BNatSchG als zweiter Schritt anschließt. Hierbei reicht die theoretische Möglichkeit oder die begründete Vermutung einer erheblichen Beeinträchtigung aus, um die Verpflichtung zur Verträglichkeitsprüfung auszulösen. Der dritte Schritt betrifft das Ausnahmeverfahren nach § 34 Abs. 3 BNatSchG, in dem die Zulassung eines Vorhabens unter bestimmten Voraussetzungen, auch bei negativem Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung, möglich ist.

### Vogelschutzgebiet Nr. 5421-401 „Vogelsberg“

Das Vogelschutzgebiet ist mit insgesamt 63.645 ha das größte hessische Natura-2000-Gebiet und umfasst mit den Gemeinden Gemünden / Felda im Norden, Hosenfeld im Osten, Gedern im Süden und Hungen im Westen weite Teile des Vogelsbergkreises. Das Gebiet umfasst große und störungsarme Wälder im Norden und Süden, strukturreiche Agrarlandschaften mit Heckenzügen, Streuobstbestände sowie Brachflächen, Gewässer- und Feuchtlebensräume sowie verschiedene Grünlandtypen. Die Schutzwürdigkeit dieses Gebietes ist durch die Vielzahl seltener und bestandsbedrohter Brut- und Zugvogelarten gegeben, insbesondere durch Vogelarten nach Anhang I der EU-VSR, wie beispielsweise Neuntöter (*Lanius collurio*), Rotmilan (*Milvus milvus*) und Schwarzstorch (*Ciconia nigra*). Durch die Lage des Plangebiets am Rande des VSGs „Vogelsberg“ und vor allem durch die Beschränkung der betroffenen Biotoptypen, sind unter anderem folgende Erhaltungsziele als für die vorliegende Planung relevant aufzuführen:

- Erhaltung von strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanzwärttern, stehendem und liegendem Totholz und Höhlenbäumen im Rahmen einer natürlichen Dynamik
- Erhaltung von strukturreichen, gestuften Waldaußen- und Waldinnenrändern sowie von offenen Lichtungen und Blößen im Rahmen einer natürlichen Dynamik
- die Erhaltung von Grünlandhabitaten
- Erhaltung von Streuobstwiesen im näheren Umfeld
- Erhaltung einer strukturreichen Agrarlandschaft mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen
- Erhaltung von Grünlandhabitaten sowie von großflächigen Magerrasenflächen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung zur Vermeidung von Verbrachung und Verbuschung
- Erhaltung von naturnahen, gestuften Waldrändern
- Erhaltung von Rastgebieten in weiträumigen Agrarlandschaften

Andere Erhaltungsziele und Zielarten betreffen Heiden, Felsen und Blockhalden, Auwaldbereiche und deren Kontaktlebensräume, woraus zu ersehen ist, dass die Vielfalt des Schutzgebietes weit über die betroffenen Bereiche hinausgeht und entsprechende Zielarten an dieser Stelle keiner näheren Betrachtung bedürfen.

### Beschreibung des Vorhabens und seiner relevanten Wirkfaktoren

Der geplante Eingriff grenzt mit der östlichen Gebietsgrenze unmittelbar an das Schutzgebiet an, findet jedoch außerhalb der Gebietsgrenzen des Schutzgebietes statt. Es werden somit keine Flächen des Schutzgebietes direkt beansprucht. Durch die Lage des Plangebietes am Siedlungsrand herrschen bereits anthropogen geprägte Störfaktoren im Gebiet vor. Mit der Umsetzung der Planung finden nur geringfügige Nachverdichtungen statt. Es kommt lediglich zu einer geringfügigen Steigerung der Störfaktoren im Gebiet.

### Beurteilung der Auswirkungen durch das Planvorhaben

Das Vorhaben wird auf den Flächen des Plangebiets einerseits bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen während der Bauphase und weiterhin durch die errichteten Anlagen direkte betriebsbedingte Eingriffswirkungen durch Verkehr, Lärm und andere Störfaktoren mit sich bringen. Es ist allerdings mit keiner wesentlichen Steigerung von Störfaktoren durch die Nutzung im Gebiet auszugehen, die mittel- oder langfristig zu wesentlichen Störfaktoren im Schutzgebiet führen würden.

Auswirkungen auf das VSG Nr. 5421-401 „Vogelsberg“

Das Plangebiet ist kein Bestandteil des Vogelschutzgebietes. Es besteht auch keine Annahme, dass Rastvögel das Plangebiet nutzen könnten. Nach der Grunddatenerfassung des Schutzgebietes (Planungsgruppe für Natur und Landschaft 2011) sind im Umkreis von einem Kilometer keine Brutvorkommen von gesetzlich geschützten Vogelarten verzeichnet. Flächen des angrenzenden Eichelbaches sind nicht durch die Planung betroffen. Die Pflege, Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen von naturnahen Bächen des Schutzgebietes werden demnach nicht beeinträchtigt.

Durch die räumliche Distanz, der geringen Größe des Eingriffes sowie den angrenzenden Störfaktoren (Dorfgebiet, Straße), kommt dem Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle als Brut- und Nahrungshabitat zu. Brutreviere sind nicht im oder direkt am Plangebiet verzeichnet (Kreuziger und Bernshausen 2011). Daher kann eine Betroffenheit des Vogelschutzgebietes durch die Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

FFH -Schutzgebiet Nr. 5421-302 „Hoher Vogelsberg“

Nach der Grunddatenerhebung (Amt für ländlichen Raum Vogelsberg, 2016) und Maßnahmenplan (Schutzgebiet „Hoher Vogelsberg“ und PNL Hungen, 2007) umfasst das Schutzgebiet ca. 3.861,36 ha des montan geprägten Hohen Vogelsberges. Die erfassten FFH-Lebensraumtypen reichen von Hochmoor über Fließgewässer und fünf verschiedene Waldgesellschaften des Anhangs I bis zu den für den hohen Vogelsberg so typischen Goldhaferwiesen und Borstgrasrasen. Hervorragende Repräsentativität und zentrale Bedeutung für die Erhaltung des LRT besitzt das Gebiet für die Berg-Mähwiesen und die Fließgewässer. Weiterhin wurden im Gebiet die folgenden Tierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie festgestellt und untersucht. Im Gebiet kommen die Fischart Groppe (*Cottus gobio*), die beiden Schmetterlingsarten Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea [Glaucopsyche] teleius* und *M. [G.] nausithous*) sowie die Moosart Grünes Besenmoos (*Dicranum viride*) vor. Für die Fischart Bach-Neunauge (*Lampetra fluviatilis*) konnte kein Nachweis erbracht werden.

Folgende Lebensraumtypen (LRT) sind mit entsprechender Hektarzahl im Schutzgebiet vorhanden: LRT 9130 Waldmeister-Buchenwald (611,7 ha), LRT 9110 Hainsimsen-Buchenwald (193 ha), LRT 91E0\* Erlen-Eschenwälder (118 ha), LRT 6230\* Artenreiche montane Borstgras (49 ha), LRT 6510 Flachlandmähwiese (100,5 ha), LRT 6520 Bergmähwiese (379 ha), LRT 3150 Eutrophe Seen (0,36 ha), LRT 3260 Flüsse (32 ha), LRT 4030 Trockene Heiden (4 ha), LRT 6410 Pfeifengraswiese (0,5 ha), LRT 6431 Feuchte Hochstaudenflure (4,4 ha), LRT 6432 Subalp. Hochstaudenflure (0,09 ha), LRT 7120 degradierte Hochmoore (5,73 ha), LRT 7230 Niedermoore (0,01 ha), LRT 8150 Schutthalden 0,73 ha), LRT 8220 Silikatfelsen (0,13 ha), LRT 9180\* Schlucht und Hangmischwälder (42,17 ha).

Angrenzend an das östliche Plangebiet sind dabei nur der LRT 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion* Wertstufe „B“ (gut) sowie der LRT 91E0\* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) mit der Wertstufe „C“ (mittel bis schlecht) verzeichnet. Weitere LRT kommen im näheren Umfeld nicht vor und werden daher nicht weiter betrachtet.

Der LRT 3260 Flüsse ist innerhalb des Schutzgebietes durch ca. 30 % Fichtenforste sowie durch Begradiung und punktuell Störungen beeinträchtigt. Außerhalb des Plangebietes wird der LRT durch landwirtschaftliche Nutzung bis an den Uferbereich (Viehtränke) und Ableitungen von Fischteichen gefährdet. Der LRT 91E0\* Erlen-Eschenwald ist in der Vertikalstruktur beeinträchtigt und durch Entmischung von Baumbeständen gefährdet. Folgende Erhaltungsziele sind für beide LRT festgelegt:

### 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe

- Erhaltung der Gewässerqualität und einer natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik
- Erhaltung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit auetypischen Kontaktlebensräumen

### 91E0\* Auenwälder

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen
- Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auetypischen Kontaktlebensräumen

Folgende Erhaltungsziele der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie sind im Schutzgebiet festgelegt:

#### *Cottus gobio* (Groppe)

- Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle (im Tiefland auch mit sandig-kiesiger Sohle) und gehölzreichen Ufern
- Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden

#### *Dicranum viride* (Grünes Besenmoos)

- Erhaltung von Laubbaumbeständen mit luftfeuchtem Innenklima und alten, auch krummschäftigen oder schräg stehenden Trägerbäumen (v. a. Buche, Eiche, Linde)

#### *Maculinea teleius* (Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling)

- Erhaltung von nährstoffarmen bis mesotrophen Wiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) und Kolonien der Wirtsameise *Myrmica scabrinodis*
- Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den ökologischen Ansprüchen der Art förderlichen Bewirtschaftung der Wiesen, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert und zur Erhaltung eines für die Habitate günstigen Nährstoffhaushaltes beiträgt

#### *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling)

- Erhaltung von nährstoffarmen bis mesotrophen Wiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) und Kolonien der Wirtsameise *Myrmica rubra*
- Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den ökologischen Ansprüchen der Art förderlichen Bewirtschaftung der Wiesen, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert und zur Erhaltung eines für die Habitate günstigen Nährstoffhaushaltes beiträgt.
- Erhaltung von Säumen und Brachen als Vernetzungsflächen

#### *Arnica montana*

- Am häufigsten wächst Arnika in Magerwiesen und –weiden, auf Heiden, im Randbereich von Mooren und in Waldlichtungen – entsprechend sind diese Lebensräume zu erhalten
- Entscheidende Voraussetzung sind nährstoffarme, saure und zumindest zeitweise feuchte Lehmböden
- Für die natürliche Verbreitung über Samen oder Ausläufer benötigt die Arnika allerdings freie Bodenstellen, die auf beweideten Flächen häufiger entstehen als auf Wiesen.
- Die Erhaltungsziele und entsprechenden Pflegemaßnahmen für Arnika sollen im derzeit laufenden ‚Arnikaprojekt‘ (Philipps-Universität Marburg) im Rahmen der Biodiversitätsstrategie des Landes Hessen umgesetzt werden.

### Beschreibung des Vorhabens und seiner relevanten Wirkfaktoren

Der geplante Eingriff grenzt mit der östlichen Gebietsgrenze unmittelbar an das Schutzgebiet an, findet jedoch außerhalb der Gebietsgrenzen des Schutzgebietes statt. Es werden somit keine Flächen des Schutzgebietes direkt beansprucht. Durch die Lage des Plangebietes am Siedlungsrand herrschen bereits anthropogen geprägte Störfaktoren im Gebiet vor. Mit der Umsetzung der Planung finden nur geringfügige Nachverdichtungen statt. Es kommt lediglich zu einer geringfügigen Steigerung der Störfaktoren im Gebiet.

### Beurteilung der Auswirkungen durch das Planvorhaben

Das Vorhaben wird auf den Flächen des Plangebietes einerseits bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen während der Bauphase und weiterhin durch die errichteten Anlagen direkte betriebsbedingte Eingriffswirkungen durch Verkehr, Lärm und andere Störwirkungen mit sich bringen. Es ist mit keiner wesentlichen Steigerung von Störfaktoren durch die Nutzung im Gebiet auszugehen, die mittel- oder langfristig zu wesentlichen Störfaktoren im Schutzgebiet führen würden.

### Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Nr. 5421-302 „Hoher Vogelsberg“

Das Planvorhaben liegt außerhalb des FFH-Schutzgebietes. Mit der Umsetzung der Planung sind somit keine Flächen sowie LRT des Schutzgebietes direkt betroffen. Im Plangebiet ist ein immissionsarmes Gewerbe angesiedelt, welches mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes minimal erweitert werden soll. Eine Gefährdung des Schutzgebietes ist mit der Umsetzung der Planung daher nicht ersichtlich. Eine Gefährdung anderer geschützter LRT ist aufgrund der räumlichen Entfernung zum Plangebiet nicht ersichtlich. Es ist keine Maßnahme geplant, die die Wassergüte des Eichelbaches negativ beeinträchtigt. Daher sind negative Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommende Fischart *Cottus gobio* (Groppe) auszuschließen. Im Schutzgebiet kommen keine grund- oder luftfeuchte Wälder vor. Diese bilden einen Lebensraum für die ephiphytisch lebende Moosart *Dicranum viride* (Grünes Besenmosos). Eine Betroffenheit der Art ist somit mit der Umsetzung der Planung nicht möglich. Im Plangebiet sind Flächen mit Grünland frischer bis feuchter Standorte vorhanden. Innerhalb dieser Flächen konnte jedoch nicht die Pflanzenart *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) belegt werden. Diese stellt eine obligate Pflanze für die beiden Falterarten *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und *M. teleius* (Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) dar. Mit der Umsetzung der Planung ist somit keinen negativen Auswirkungen auf beide Falterarten zu rechnen. Die Pflanzenart *Arnica montana* (Echte Arnika) konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Eine Gefährdung durch die Umsetzung des Planvorhabens ist nicht ersichtlich.

### Hinweise:

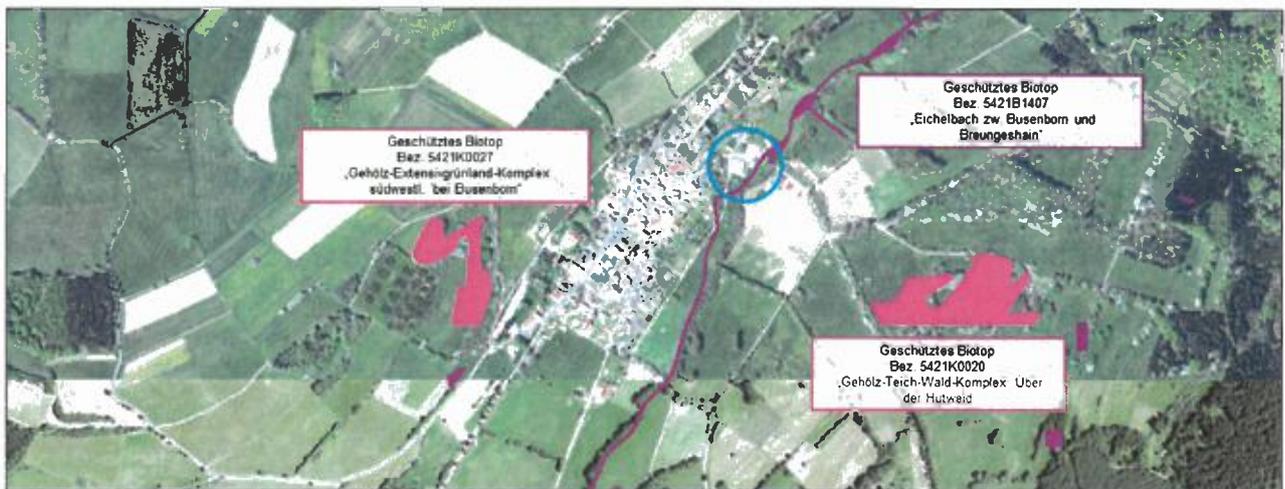
Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit von Verunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe im Bereich des Fließgewässers (LRT Nr. 3260 und 91E0\*) und damit auch indirekt die Gefährdung der Fischart *Cottus gobio* (Groppe) z. B. durch Treib- und Schmierstoffe oder Motor- und Hydrauliköle. Bei der Lagerung von Stoffen gilt § 48 Abs. 2 WHG. Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen von § 62 WHG einzuhalten.

Zusammenfassend ist keine Gefährdung des FFH-Schutzgebietes mit seinen Erhaltungszielen und Maßnahmen mit der Umsetzung der Planung ersichtlich. Daher kann eine Betroffenheit des FFH-Schutzgebietes durch die Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

## **4.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen**

Nach dem Natureg Viewer Hessens grenzt direkt südlich des Plangebietes das gesetzlich geschützte Biotop mit der Bezeichnung 5421B1407 „Eichelbach zw. Busenborn und Breungeshain“ an. Entsprechend des

Bebauungsplanes wird eine 10 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Erhaltungsziel: Naturnaher Ufersaum festgesetzt. Es findet keine Maßnahme statt, die das geschützte Biotop negativ beeinträchtigt. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit von Verunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe im Bereich des Fließgewässers (z. B. Treib- und Schmierstoffe, Motor- und Hydrauliköle). Bei der Lagerung von Stoffen gilt § 48 Abs. 2 WHG. Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen von § 62 WHG einzuhalten. Die beiden anderen gesetzlich geschützten Biotope mit der Bezeichnung 5421K0020 „Gehölz-Teich-Wald-Komplex Über der Hutweid“ und 5421K0027 „Gehölz-Extensivgrünland-Komplex südwestl. bei Busenborn“ sind mit der Umsetzung der Planung, wegen ihrer räumlichen Distanz zum Plangebiet, nicht betroffen. Kompensationsmaßnahmen im Sinne § 9 Abs. 1 (20) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verzeichnet.



**Abb. 7:** Lage des Plangebiets (blau) zu den gesetzlich geschützten Biotopen im Umland (Quelle: Natureg.Viewer, Zugriffsdatum: 20.04.2020, eigene Bearbeitung).

#### 4.6 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig: Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, indem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Experten gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein.

Wie in den vorangegangenen Kapiteln aufgezeigt, besitzt das Plangebiet nur eine geringe bis leicht erhöhte Bedeutung für die biologische Vielfalt. Die Bereiche leicht erhöhter Bedeutung (Gewässerrandstreifen) werden zum Erhalt festgesetzt und daher nicht überplant. Deswegen treten durch die Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt auf.

#### **4.7 Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet und grenzt an keines an. Das Plangebiet ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits teilweise überstellt. Im Zuge der 1. Änderung soll eine Nachverdichtung innerhalb des Flurstückes 135 stattfinden. Vorhandene Eingrünungen im Plangebiet sollen beispielsweise im Nordosten erhalten bleiben. Des Weiteren verhindert das Auengehölz des angrenzenden Flurstückes 38 eine direkte südöstliche Sichtexposition, genauso wie die südlich des Plangebiet bestehenden Gehölzbestände. Nördlich sowie nordwestlich bestehen Bebauungen, sodass eine Nachverdichtung im Plangebiet keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat.

#### **4.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

##### Siedlung / Wohnen

In näherer Umgebung sind wohnbaulichen Anlagen eines Mischgebietes sowie eine weitere kleinere Gewerbefläche vorhanden. Mit der Umsetzung der Planung kommt es nur zu einer geringfügigen Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet. Daher ist mit keiner wesentlichen Steigerung von Emissionen im Gebiet auszugehen. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten. Die durch das Plangebiet zusätzlich generierten Verkehrsmengen werden sich in einem überschaubaren Rahmen halten. Die Zufahrtsregelung bleibt identisch. Eine nachteilige Auswirkung auf die bestehenden Nutzungen ist daher nicht ersichtlich. Es kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

##### Erholung / Freizeitnutzung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, im Übergang von der geschlossenen Ortschaft zu Offenlandbereichen. Diese Offenlandbereiche besitzen grundsätzlich einen Erholungswert, im Gegensatz zu den bereits mit einer gewerblichen Nutzung geprägten Plangebiet. Mit der Umsetzung der Planung findet nur eine kleinflächige Nachverdichtung statt. Durch angrenzende Gehölzbereiche ist mit keiner Reduzierung des Naherholungswertes in der Offenlandbereiche zu rechnen. Die Verkehrsflächen bleiben mit der Umsetzung der Planung auch weiterhin erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich.

#### 4.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessen-Archäologie) 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 (§ 21 HDSchG).

### 5 Eingriffsregelung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Heegacker“ (1996) weist in dem Flurstück 135 bereits ein Gewerbegebiet aus. Diese Darstellung soll auch mit der 1. Änderung weiterverfolgt werden. Das Baufenster und die Maße der baulichen Nutzung werden jedoch geändert. So wird das Baufenster geringfügig vergrößert und die Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 auf GRZ = 0,6 erhöht. Die Umnutzung des Flurstückes soll somit eine geringfügige Nachverdichtung ermöglichen. Das Planvorhaben liegt im Innenbereich und wird im Sinne § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da eine Gesamtgrundfläche gemäß Grundflächenzahl von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Im Verfahren nach § 13a BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

### 6 Quellenangabe

Amt für ländlichen Raum Vogelsberg (2016): Maßnahmenplan für das FFH-Gebiet Hoher Vogelsberg (5421-302).

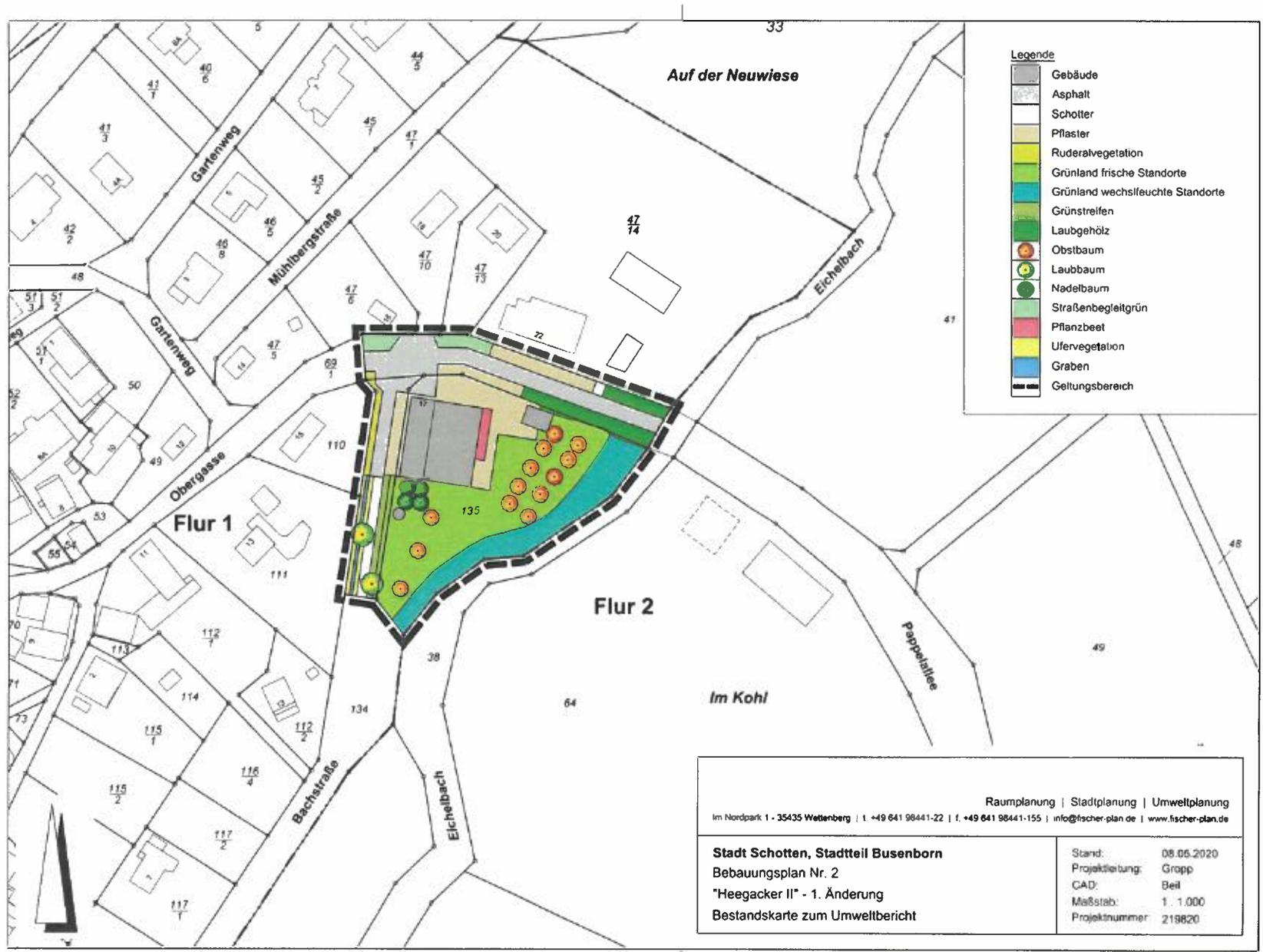
Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Kreuziger und Bernshausen (2011): Grunddatenerhebung EU-VSG 5421-401 „Vogelsberg“. Planungsgruppe für Natur und Landschaft Hungen.

PNL (2007): Grunddatenerhebung für Monitoring und Management zum FFH -Gebiet Nr. 5421-302 „Hoher Vogelsberg“. Planungsgruppe für Natur und Landschaft Hungen.



-67-