

Bauleitplanung der Stadt Schotten, Stadtteil Rainrod

Begründung

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf der Oberwiese“

1. Änderung und Erweiterung

Satzung

Planstand: 02/2021

Projektleitung: Wolf

Inhalt

1 Vorbemerkungen 4

1.1 Planziel und Planerfordernis..... 4

1.2 Verfahrensstand 5

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes..... 6

1.4 Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne 7

1.5 Alternativflächen und freie Flächen in bestehenden Gewerbegebieten..... 11

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption 13

3 Inhalt und Festsetzungen 15

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO) 16

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO) 17

3.3 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO) 19

3.4 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)..... 19

3.5 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)..... 20

4 Landschaftspflege und Naturschutz..... 21

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht..... 21

4.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB 22

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete 22

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 24

5.1 Überschwemmungsgebiet 24

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz 24

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen..... 26

5.4 Abwasserbeseitigung 27

5.5 Abflussregelung 29

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft..... 29

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur 30

6.1 Straßen und Verkehrsflächen 30

6.2 Knotenpunkte 31

6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr 32

6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr..... 32

6.5 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung..... 32

6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien..... 32

6.7 Brandschutz..... 34

7 Flächenbilanz 36

8 Bodenordnung..... 36

9 Baugrundbeschreibung, Bodenschutz, Bergrecht, Altlasten, Abfälle 36

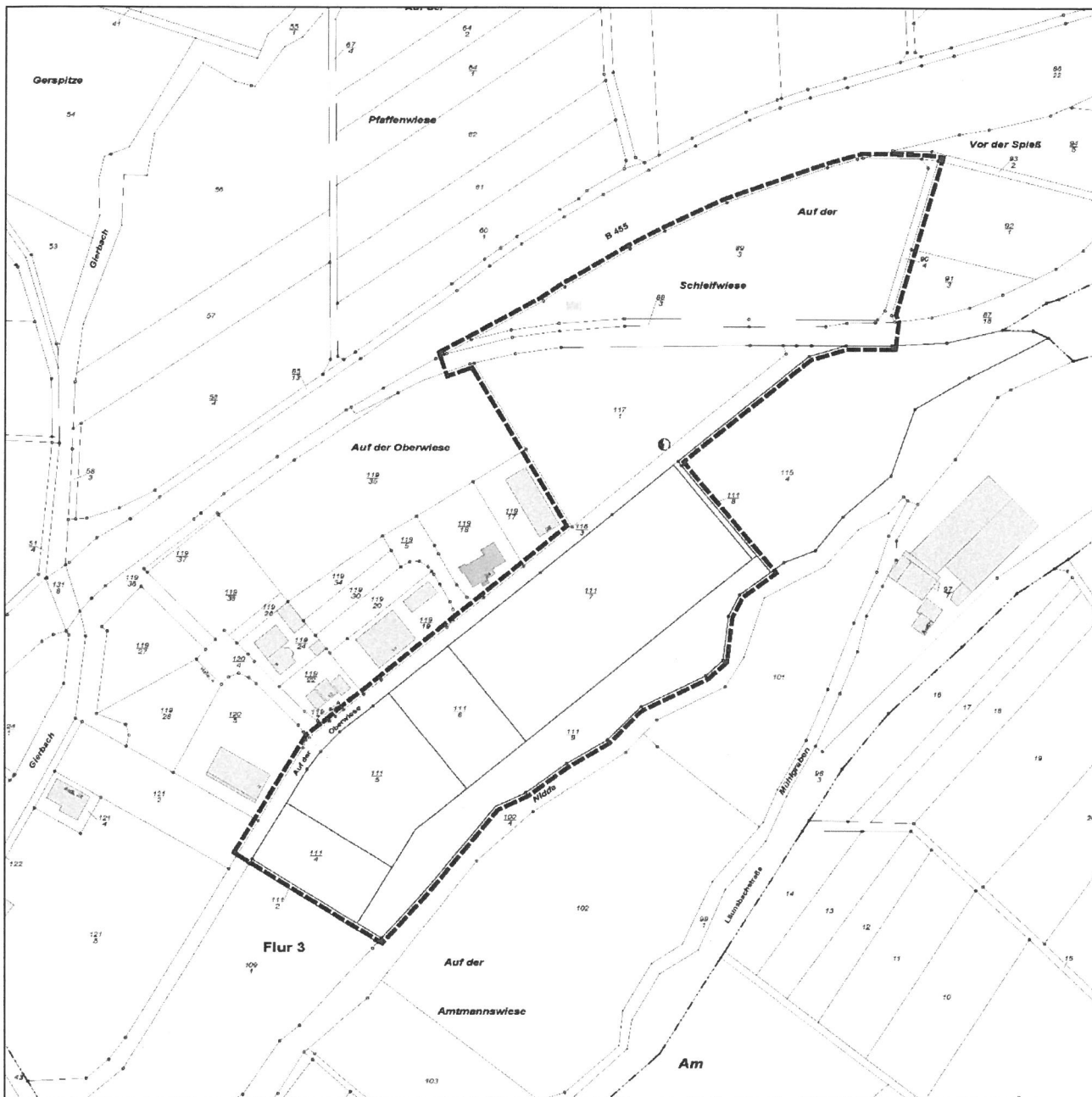
10 Denkmalschutz 40

11 Immissionsschutz 41

12 Erneuerbare Energien 41

13 Kosten 42

Abb. 1: Übersicht räumlicher Geltungsbereich



Karte ohne Maßstab, genordet

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadt Schotten hat am 27.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf der Oberwiese“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Auf der Oberwiese“ im Stadtteil Rainrod beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Rainrod. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf der Oberwiese“ dient der Neuansiedlung von örtlichen Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie der Schaffung von Erweiterungsflächen für die bereits ortsansässigen gewerblichen Betriebe.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt für diesen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Folglich ist der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Planziel des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf der Oberwiese“ ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes parallel zur Bundesstraße B 455 bzw. der Straße auf der Oberwiese mit einer Größe von insgesamt rund 5,2 ha. Das Plangebiet selbst wird über die bestehende Straße *Auf der Oberwiese* und einer neuen Erschließungsstraße mit Wendeanlage erschlossen.

Das Planerfordernis beruht auf der Tatsache, dass die örtlichen Firmen sowie neue Handwerksbetriebe ebenfalls den Bedarf an Gewerbeflächen gegenüber der Stadt angemeldet haben. Der Bedarf kann innerhalb des Gewerbegebietes „Auf der Oberwiese“ nicht mehr bedient werden, da die Flächen bereits bebaut und an die angrenzenden Firmen vergeben sind. Das Planungserfordernis für die Erweiterung und Ausweisung eines Gewerbegebietes ergibt sich auch aus der Tatsache, dass sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schotten als auch im Regionalplan Mittelhessen 2010 die größeren Vorratsflächen für eine gewerbliche Entwicklung nördlich der Bundesstraße liegen und eine komplette Neuerschließung eines Gewerbegebietes bedingen würden. Dieser grundlegende Eingriff in Natur und Landschaft und der damit verbundene Flächen-erwerb kann auf den nun vorgesehenen Erweiterungsflächen des vorhandenen Gewerbegebietes günstiger und eingriffsmindernder erfolgen, zumal die vorhandene Erschließungsstraße *Auf der Oberwiese* bisher nur einseitig erschlossen ist. Auch die Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsgesetz ist bereits für das vorhandene Gewerbegebiet bzw. für die Erweiterungsflächen gegeben und spricht ebenfalls für die Entwicklung dieses Standortes. Bei Neuausweisung der nördlich angrenzenden Flächen müsste der Knotenpunktbereich der Bundesstraße komplett überplant, neugestaltet und ausgebaut werden.

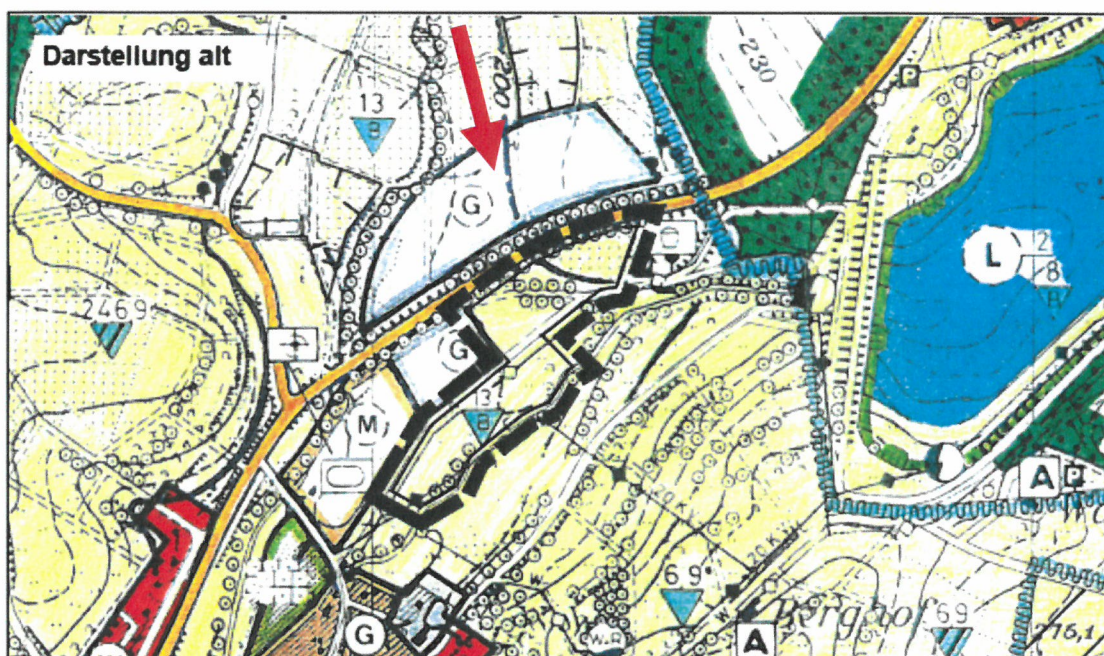
Auch der Eingriff in Natur und Landschaft würde auf den nördlich der Bundesstraße liegenden Flächen den Auenbereich des Gierbaches sowie der angrenzenden Flächen gegenüber dem Eingriff im Bereich der Aufstellung Oberwiese deutlich gravierender sein, zumal durch die vorliegende Bauleitplanung auch noch ein ausreichender Pufferbereich zu angrenzenden Nidda durch Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie einem Regenrückhaltebecken (Grünbecken) erfolgt. Der jetzige Standort ist somit im Variantenvergleich vom Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber den Flächen nördlich der Bundesstraße als deutlich günstiger zu bewerten. Hinzu kommen die bestehende Erschließungsstraße sowie die bereits ausgebaute Anbindung an die Bundesstraße, so dass die Stadt Schotten die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes *Auf der Oberwiese* gegenüber einer kompletten Neuausweisung eines Gewerbegebietes im Norden des Gebietes favorisiert.

In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt ergänzend eine Auseinandersetzung mit der fehlenden Innenentwicklungsmöglichkeit von Gewerbeflächen entsprechend der Stellungnahme des RP Gießen vom

15.01.2018. Dazu gehören Ausführungen zu Nachverdichtungsmöglichkeiten von Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken.

Im Zuge des Abweichungsverfahrens (26.10.2020) sind Tausch-/Rückgabeflächen im Bereich der im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellten Vorranggebiete Gewerbe- und Industrie Planung festgelegt worden. **Die von der Stadt Schotten im Rahmen der 1.Offenlage zur FNP-Änderung dargestellten Rücknahmeflächen¹ können somit entfallen, die gewerblichen Bauflächen Planung des wirksamen Flächennutzungsplanes verbleiben in der Darstellung (siehe Pfeil in der nachfolgenden Karte).**

Abb. 2: Übersichtskarte zur „Rücknahmefläche“



1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	27.04.2017 Bekanntmachung 02.12.2017*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	04.12.2017 – 05.01.2018 Bekanntmachung: 02.12.2017*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben 29.11.2017 Frist 05.01.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß	06.07.2020 – 07.08.2020

¹ und Darstellung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche

§ 3 Abs.2 BauGB	Bekanntmachung: 27.06.2020*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben 02.07.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	25.02.2021

Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Schotten im Kreisanzeiger.

Für die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes wurde ein zweistufiges Regelverfahren mit Flächennutzungsplanänderung und Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

Es lagen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das am nördlichen Rand des Stadtteils Rainrod gelegene Plangebiet liegt südlich der Bundesstraße B 455 und wird im Nordosten und Südosten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten durch den Auenbereich der Nidda und im Südwesten durch das bestehende Gewerbegebiet bzw. den Sportplatz Rainrod begrenzt.

Größe: rd. 5,2 ha

Lage: Nordöstlich des Stadtteils Rainrod

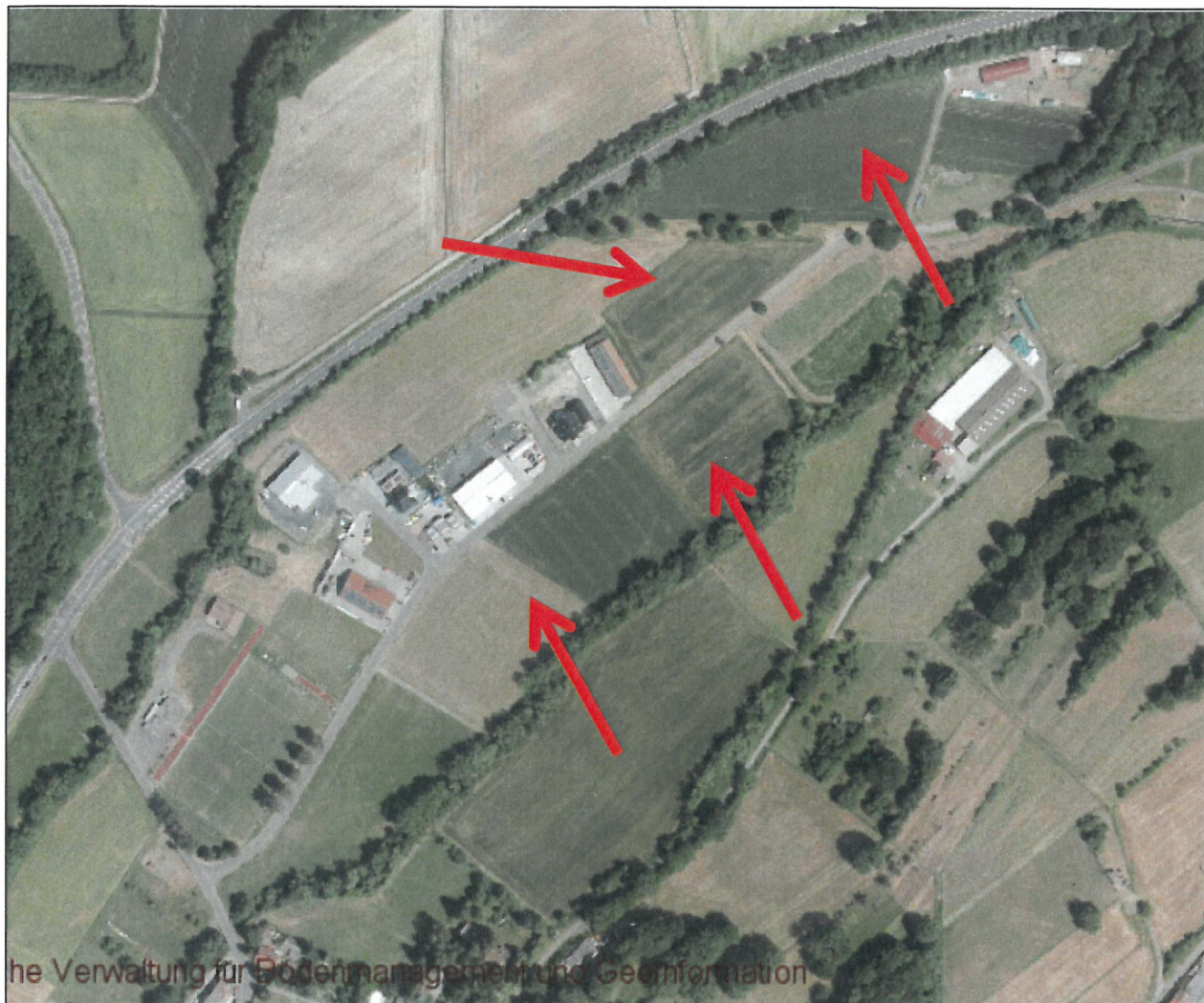
Flurstück / Flur: 87/18tlw., 88/3, 89/3, 90/4, 111/2, 111/4 - 111/9, 116/3tlw. und 117/1. jeweils Flur 3, Gemarkung Rainrod

Exposition: Das Plangebiet fällt im nördlichen Teil nach Süden/Südosten leicht ab.

Nutzung: Acker, Grünland (intensiv)

Ausweisung: Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO

Abb. 3: Luftbild des Plangebietes, rot gekennzeichnet

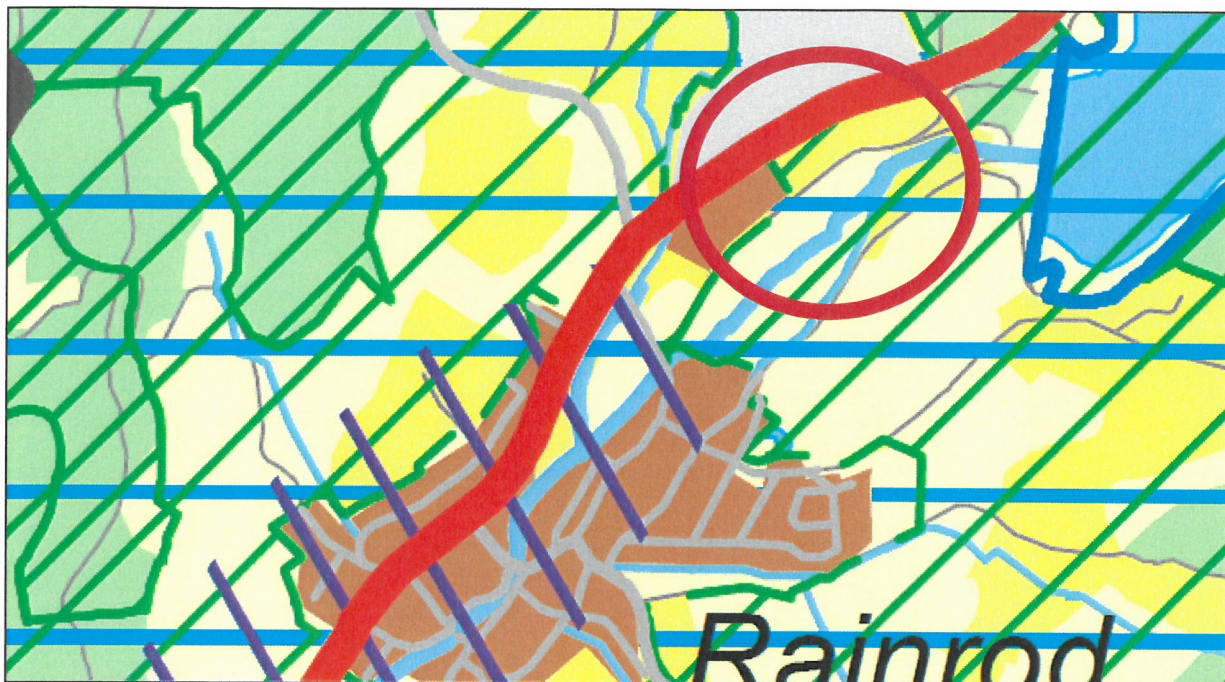


Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

genordet, ohne Maßstab

1.4 Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne

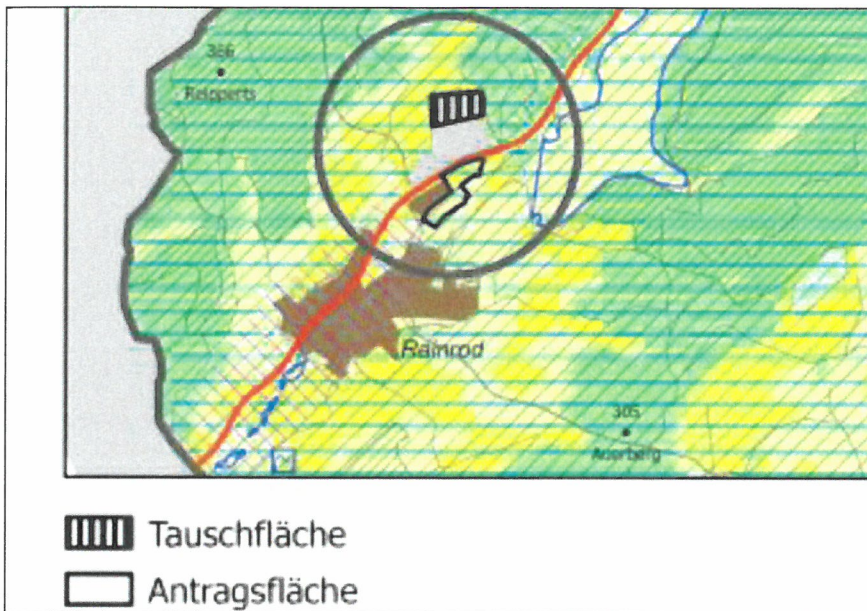
Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt die Flächen des geplanten Gewerbegebietes als Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-1, 6.3-2), Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) und Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2) dar. Folglich steht das geplante Vorhaben zunächst den Zielen des Regionalplanes Mittelhessens 2010 entgegen. Aus diesem Grund hat die Stadt Schotten, parallel zur Offenlage des Bauleitplanverfahrens ein Zielabweichungsverfahren beantragt, um von den Zielen des Regionalplans Mittelhessens 2010 abweichen zu dürfen.

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

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit (landwirtschaftlichen) Flächen ist ein entsprechender Ausgleich (Flächentausch/Rücknahme) für die Inanspruchnahme der gewerblichen Flächen erforderlich. Aus raumordnerischer Sicht bietet sich zunächst die Tauschfläche Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Planung) im Bereich nördlich der Bundesstraße B 455 im Norden von Rainrod im gleichen Umfang an. Diese Bereiche sind aus erschließungstechnischen Gründen (aufwendige Straßenplanung, Entwässerung) derzeit nur schwer entwickelbar.

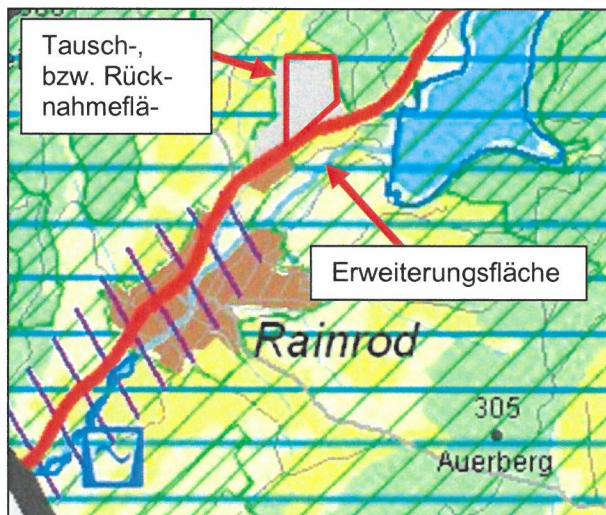
Somit können die derzeit überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zukünftig in den Planungsvorgaben (Regionalplan und Flächennutzungsplan) der Landwirtschaft wieder zugeführt werden. Für die Rücknahme dieser gewerblichen Bauflächen spricht zum einen die Vermeidung eines neuen Siedlungsansatzes im Außenbereich. Zum anderen können zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben. Darüber hinaus kann der Abfluss von Kaltluft weiterhin erfolgen und somit ein Eingriff in Natur und Landschaft und in das lokale Klima vermieden werden, sodass den Belangen des Naturschutzes (*Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft*) entsprochen werden. Durch die Freihaltung dieses Bereiches wird auch weiterhin der Auenbereich des Gierbaches mit entsprechender Funktion für die Umwelt, der Abflussregelung und den Grundwasserschutz gewährleistet.

Abb.5: Ausschnitt Karte 1 aus der Abweichungsentscheidung vom 17.12.2020



Die Rücknahme/Tauschfläche erfolgt auf Ebene des Regionalplanes. Hier wird das *Vorranggebiet Gewerbe Planung* von Norden nach Süden in gleichem Flächenumfang wie die Neuausweisung der Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet auf der Oberwiese“ zurückgenommen.

Abb. 6: Ausschnitt RPM 2010 Tausch-, bzw. Rücknahmefläche

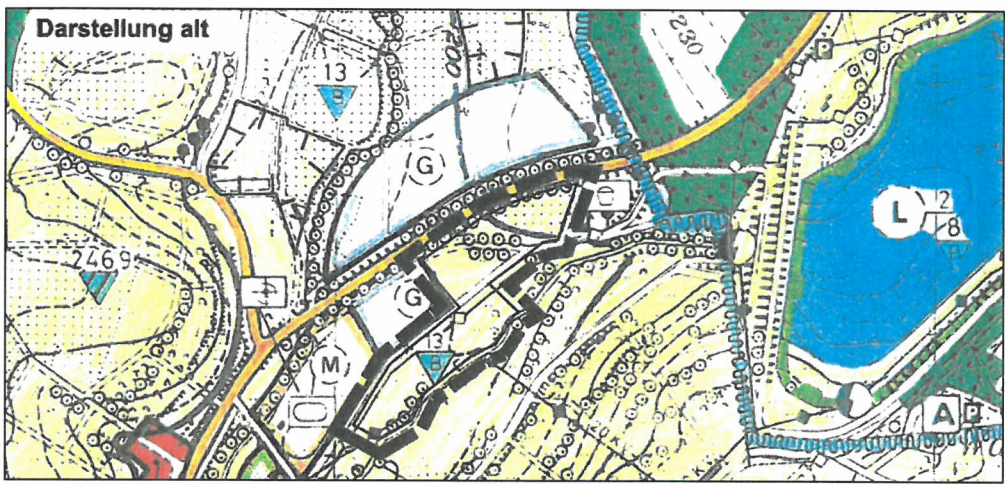


Die vorgesehene Tauschfläche beinhaltet die Rücknahme der im Regionalplan Mittelhessen 2010 vorgesehenen *Vorranggebietes Gewerbe Planung* im Bereich nördlich der Bundesstraße (B455) im nördlichen Bereich des Ortsteils Rainrod von einer Flächengröße von 4,4 ha. Diese Flächengröße entspricht dem vorgesehenen Eingriff des „Gewerbegebietes Auf der Oberwiese“. Künftig wird der nördliche Bereich des *Vorranggebietes Gewerbe Planung* als *Vorranggebiet für die Landwirtschaft* ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schotten ist die vorgesehene Rücknahmefläche des Regionalplanes Mittelhessens bereits als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, somit entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorgesehenen Rücknahmefläche auf Ebene des Regionalplanes Mittelhessen 2010.

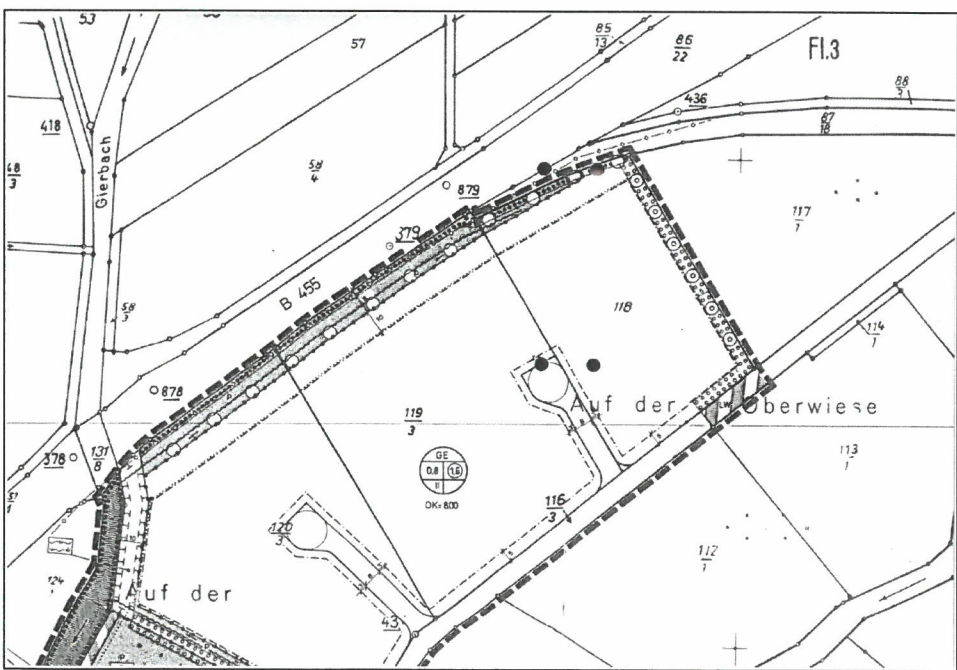
Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Schotten stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung entgegen und erfordert dementsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplanes in eine gewerbliche Baufläche im Bereich der Straße Auf der Oberwiese im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB. Ziel der FNP-Änderung ist die Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO.

Abb.7: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schotten



Für den räumlichen Geltungsbereich liegt angrenzend ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Abb.8: Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf der Oberwiese“ (Teilausschnitt Nordöstlicher Bereich)



Die im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeführte Nutzungsmatrix wird auch für die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung festgesetzt.

1.5 Alternativflächen und freie Flächen in bestehenden Gewerbegebieten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Enzwicklung der Gemeinde insbesondere durch

a) Wiedernutzbarmachung von Flächen,

b) Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung

zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Darüber hinaus gilt es eine

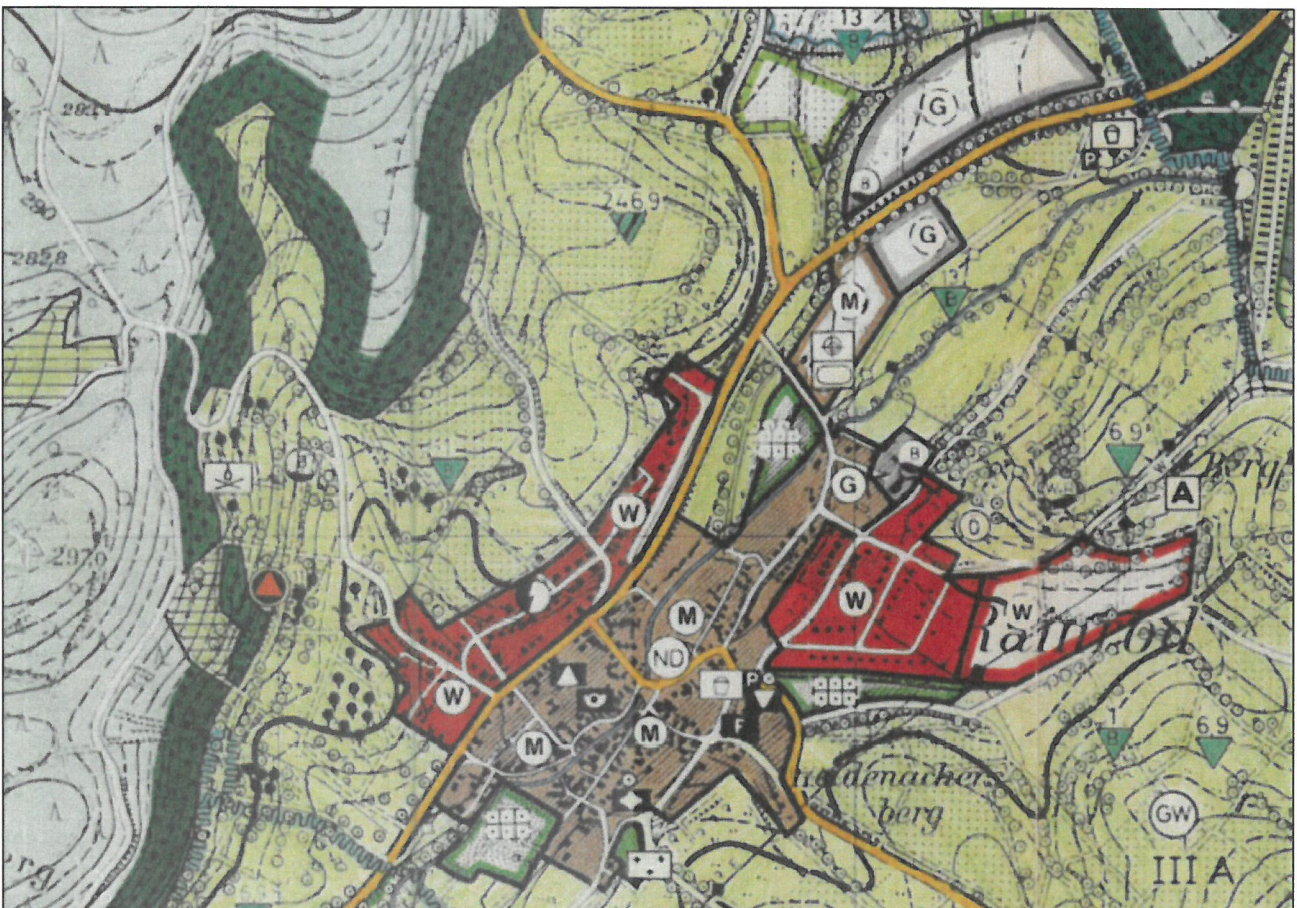
c) Alternativendiskussion

durchzuführen.

Die Betrachtung erfolgt auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes und anhand von Luftbildern.

Wiedernutzbarmachung von Flächen

Abb.9: FNP der Ortslage Rainrod



Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan sind für Rainrod zwei geplante und ein bestehendes Gewerbegebiet dargestellt. Die Fläche nördlich der Bundesstraße im Norden der Ortslage soll im Zuge des Zielabweichungsverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan im östlichen Teil zurückgenommen werden (ca. 2/3 der Gesamtfläche). Die südlich der Bundesstraße geplante Mischbau- und Gewerbefläche ist mittlerweile vollständig bebaut. Gleiches gilt für das bestehende Gewerbegebiet im Nordosten der Ortslagen. Somit stehen laut FNP keine gewerblichen Flächen zur Verfügung.

Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung

Auch in der Ortslage gibt es keine größere Gewerbefläche die nachverdichtet werden kann, brach liegt oder für eine Umnutzung zur Verfügung steht, siehe Luftbild.

Abb. 10: Luftbild der Ortslage Rainrod



Quelle: Geoportal Hessen -Natureg. Abfrage 30.06.2020

Alternativendiskussion

Die Ausweisung einer Alternativfläche in Rainrod macht aus städtebaulichen Gründen keinen Sinn, da jede Alternative einen neuen Siedlungsansatz darstellt. Zudem beabsichtigen die im Plangebiet ansässigen Firmen zu erweitern oder Firmen aus der Ortslage Rainrod selbst oder Zulieferer zu den bestehenden Firmen sich im

Gebiet niederzulassen. Die vorliegende Fläche ist bereits vollständig verkehrlich und überwiegend infrastrukturell erschlossen und an eine übergeordnete Straße angeschlossen (B 455). Auch die topographischen Bedingungen sind optimal für eine gewerbliche Entwicklung und im Schottener Raum so nicht zu finden.

Alternativflächen in der Kernstadt oder in einem anderen Stadtteil sind in der Größenordnung auch nicht gegeben. Die planungsrechtlich vorbereitete Gewerbefläche im Südosten der Kernstadt konnte bisher nicht realisiert werden, da die Topographie und der erforderliche Anschluss an die Bundesstraße u.a. aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert werden konnte. Die nordöstliche Fläche in der Kernstadt in Richtung Michelbach ist bereits gut ausgelastet und die Freiflächen für die Betriebe in der Kernstadt reserviert. Insofern bestehen keine Alternativen für die vorliegende Ausweisung. Auch Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten stehen in Rainrod nicht zur Verfügung.

Als Fazit im Rahmen der Betrachtung der Ortslagen von Schotten bestehen sowohl im RPM 2010 wie auch im Flächennutzungsplan der Stadt Schotten keine alternativen Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Eine Ausnahme bildet die Fläche nördlich der Bundesstraße in Rainrod. Diese Fläche ist sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schotten als auch im Regionalplan Mittelhessen 2010 für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Allerdings würde die Entwicklung dieser gewerblichen Flächen eine komplette Neuerschließung und einen neuen Siedlungsansatz bedingen.

Auch der Eingriff in Natur und Landschaft würde auf den nördlich der Bundesstraße liegenden Flächen in den Auenbereich des Gierbaches sowie der angrenzenden Flächen gegenüber dem Eingriff im Bereich der Aufstellung Oberwiese deutlich gravierender sein, zumal durch die vorliegende Bauleitplanung auch noch ein ausreichender Pufferbereich zu angrenzenden Nidda durch Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Regenrückhaltebecken erfolgt. Der jetzige Standort ist somit im Variantenvergleich vom Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber den Flächen nördlich der Bundesstraße als deutlich günstiger zu bewerten. Hinzu kommen die bestehende Erschließungsstraße, die bereits ausgebaute Anbindung an die Bundesstraße und die Problematik der Abwasserbeseitigung, so dass die Stadt Schotten die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes Auf der Oberwiese gegenüber einer kompletten Neuausweisung eines Gewerbegebietes nördlich der Bundesstraße B 455 favorisiert.

An den Ortsrändern der Ortslagen von Schotten bestehen umfangreiche geschützte Biotopstrukturen (größere Streuobstbestände und Gewässerparzellen) und schwierige topographische Verhältnisse, so dass aus naturschutzfachlicher Sicht der Eingriff im vorliegenden Plangebiet favorisiert werden muss. Alternativflächen in anderen Ortsteilen stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Gründe hierfür sind zum einen die fehlende Grundstücksverfügbarkeit, topographische Gegebenheiten, die Lage im Überschwemmungsgebiet / Auenbereich, landwirtschaftliche Nutzungen, bestehende Kaltluftschneisen und zum anderen das fehlende Vorhandensein von Konversions-, Brach- und Innenbereichsflächen.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Das Potential an Gewerbeflächen in Schotten ist weitestgehend aufgebraucht, sodass in der Größenordnung von rund 5 ha in der Gesamtmarkung keine Gewerbeflächen mehr verfügbar sind, da diese nahezu alle komplett entwickelt und bebaut sind. Ausgehend von der bestehenden Erschließungsstraße *Auf der Oberwiese* soll das geplante Gewerbegebiet am nördlichen Rand des Stadtteils Rainrod weiterentwickelt werden. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen Planung und Bestand im Regionalplan Mittelhessen 2010 für die Stadt

Schotten sind bereits bebaut oder stehen für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung (Grundstücksverfügbarkeit). Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schotten ist zwar eine gewerbliche Vorratsfläche nördlich des Plangebietes bzw. der Bundesstraße dargestellt, steht aber aktuell für eine Gebietsentwicklung nicht zur Verfügung. Zudem wäre hier eine komplette Neuerschließung eines Gewerbegebietes (ohne bisherige Vorbelastung durch Siedlungssplitter oder Infrastruktur) erforderlich. Dieser grundlegende Eingriff in Natur und Landschaft und der damit verbundene Flächenerwerb kann auf den nun vorgesehenen Erweiterungsflächen des vorhandenen Gewerbegebietes günstiger und eingriffsminimierender erfolgen, zumal die Erschließungsstraße *Auf der Oberwiese* vorhanden, bisher aber nur einseitig erschlossen ist. Auch die Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsgesetz ist bereits für das vorhandene Gewerbegebiet bzw. für die Erweiterungsflächen gegeben und spricht ebenfalls für die Entwicklung dieses Standortes südlich der Bundesstraße. Bei Neuausweisung der nördlich angrenzenden Flächen müsste der Knotenpunktbereich der Bundesstraße komplett überplant, neugestaltet und erheblich ausgebaut werden.

Auch der Eingriff in Natur und Landschaft würde auf den nördlich der Bundesstraße liegenden Flächen in den Auenbereich des *Gierbaches* sowie der angrenzenden Flächen gegenüber dem Eingriff im Bereich der Aufstellung *Oberwiese* deutlich gravierender sein, zumal durch die vorliegende Bauleitplanung auch noch ein ausreichender Pufferbereich zu angrenzenden *Nidda* durch Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie einem Regenrückhaltebecken, das als Grünbecken gestaltet werden soll, erfolgt. Der jetzige Standort ist somit im Variantenvergleich vom Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber den Flächen nördlich der Bundesstraße als deutlich günstiger zu bewerten. Hinzu kommen die bestehende Erschließungsstraße sowie die bereits ausgebaute Anbindung an die Bundesstraße, so dass die Stadt Schotten die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes *Auf der Oberwiese* gegenüber einer kompletten Neuausweisung eines Gewerbegebietes nördlich des Gebietes favorisiert. Im Rahmen des Abweichungsantrages wird neben der Erweiterungsfläche des bestehenden Gebietes auch die Rücknahme der nördlichen Flächen beantragt. Durch diesen Flächentausch können auch die Belange des Naturschutzes und der Landwirtschaft entsprechende Berücksichtigung finden.

Aufgrund der weiteren Nachfrage durch Handwerks- und Gewerbebetriebe aus dem Schottener Raum ist es folglich notwendig ein entsprechendes Gewerbegebiet auszuweisen, um der gewerblichen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum gerecht zu werden. Die Thematik der fehlenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet wurde bereits behandelt. Dementsprechend kann die Weiterentwicklung eines Gewerbegebietes am nordöstlichen Rand des Stadtteils Rainrod aufgrund der vorbelasteten Lage, der Nähe zur Bundesstraße sowie der vorhandenen Erschließungsachse begründet werden. Auch die im Nordosten angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäude und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Holzlagerung im größeren Umfang) stellen eine deutliche Vorbelastung der Erweiterungsfläche durch gewerbliche Nutzung dar.

Im Vorfeld des Bebauungsplanes sind verschiedene Erschließungsvarianten für das Plangebiet erarbeitet worden, wobei die vorliegende Erschließungsplanung das Ergebnis der bisherigen Vorplanung ist. Die Erschließung des Plangebietes soll weiterhin – und über die bestehende Bundesstraße B 455 sowie über die Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße mit Wendeanlage erfolgen, die direkt in das Plangebiet führt, sodass die Gewerbeflächen verkehrlich optimal erschlossen werden können.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen (Gewerbegebiet und gewerbliche Nutzungen) für die Gewerbeflächen festgesetzt und städtebaulich aufeinander abgestimmt. Folglich wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen. Tankstellen und Vergnügungstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen in dem Gewerbegebiet ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierenden und

weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen (max. 200m²).

Die Ausweisung des Gewerbegebietes stellt die Fortsetzung der Siedlungsflächenentwicklung des Stadtteils Rainrod dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Auf der Oberwiese“ soll Bauplanungsrecht für die Ausweisung eines Gewerbegebietes am nordöstlichen Rand des Stadtteils Rainrod geschaffen und somit eine kontinuierliche Siedlungsflächenentwicklung fortgesetzt werden.

Die Lage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Rainrod, die Nähe zur Bundesstraße B 455 und zur angrenzenden Bebauung bedingen eine entsprechende Abgrenzung sowie eine Einbettung des Gebietes in das bestehende Landschaftsbild. Von Bedeutung ist die bestehende Eingrünung im Bereich der Böschung parallel zur Bundesstraße, die die bestehende und künftige Gewerbefläche eingrünt. Weitere Eingrünungen in Form von Anpflanzungen von standortgerechten einheimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorgesehen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes sind auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, die auch die Gehölzstrukturen entlang der Nidda zum Erhalt festsetzen. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen unzulässig. 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 Gebäude in das bestehende Landschaftsbild vorzusehen.

Auch die Gestaltung des Gewerbegebietes ist an die angrenzende Bebauung in Bezug auf Höhenentwicklung, Dachgestaltung und Dachfarbe angepasst. Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet (GE1) mit GRZ = 0,8 und die Geschossflächenzahl auf ein Maß von GFZ = 1,6 festgesetzt und passt sich somit der angrenzenden Bebauung an. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet wird im GE1 auf ein Maß von Z = II festgesetzt und fügt sich ebenfalls in den angrenzenden Bestand ein. Die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude im GE1 ist darüber hinaus über eine maximal zulässige Oberkante Gebäude mit einem Maß von $OK_{max.} = 12,0$ m über der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) geregelt. Hier wurden zum Entwurf noch Änderungen vorgenommen (von 10m auf 12m), um den Handwerks- und Gewerbebetrieben ausreichenden Handlungsspielraum bei der Architektur der Gebäude und Hallen zu gewähren. Auch die bisher im Bebauungsplan festgesetzten gestalterischen Festsetzungen werden für die Erweiterungsfläche mit aufgenommen, um die kontinuierliche Gebietsentwicklung weiterhin zu gewährleisten.

3 Inhalt und Festsetzungen

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

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf der Oberwiese“ zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen

Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Bebauung und bestehenden südlich angrenzenden Gewerbegebiet, um das charakteristische Gesamtbild des Gewerbegebietes zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme der unter § 8 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen liegt dabei im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Folgende ausnahmsweise 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 § 1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, so dass diese Festsetzung aus den Vorgaben des Regionalplanes übernommen werden. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.2 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 im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Durch diese bereits im Regionalplan Mittelhessen formulierte Zielsetzung soll verhindert werden, dass bei zunehmendem Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die noch geeigneten Flächenreserven für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe weiter abnehmen.

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

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises

Die Parameter der TA-Lärm in Bezug auf Gewerbegebiete sollten in die Festsetzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.

RP Gießen, Bauleitplanung

Nach Ziel 5.3-5 des RPM 2010 ist vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinde der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den „unbeplanten Innenbereichen“ darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen 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 setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. Die künftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird zudem durch die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude bestimmt. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort angemessene Nutzung und behutsame bauliche Verdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Gewerbegebiet (GE1) die Grundflächenzahl auf das Maß einer von **GRZ = 0,8** fest. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO bleibt für das Gewerbegebiet somit unterschritten, dennoch verbleibt den Gewerbetreibenden ein hinreichender Handlungsspielraum.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das GE1 die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 1,6** fest

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im GE1 zudem aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

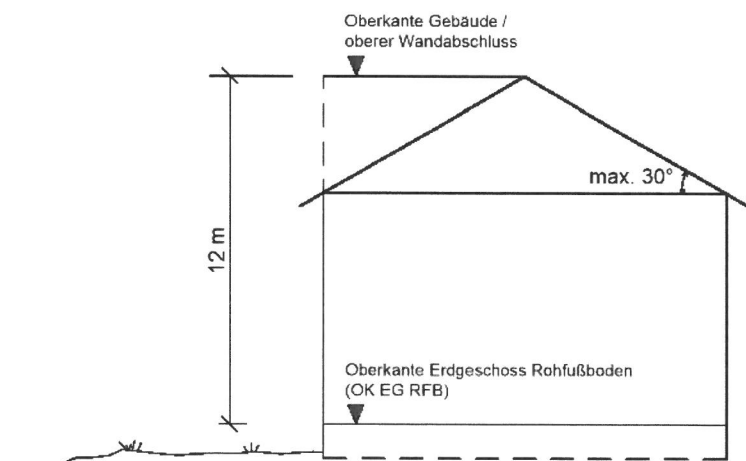
Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das GE1 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann (Abstufung zum Außenbereich hin).

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 Stadtrandlage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist abschließend die festgesetzte Oberkante entscheidend.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante erfolgt für das GE1 auf ein Maß von **OK_{max.} = 12,0 m**. Die Oberkante Gebäude wird dabei als Höchstmaß angegeben, gemessen in m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden. Zum Entwurf wurde geprüft, inwieweit die Oberkante der Gebäude noch erhöht werden muss. Es erfolgte eine Erhöhung von 10 auf 12m, da vor allem Betriebe mit Hebebühnen und Kranvorrichtungen eine Mindesthöhe der Gewerbehallen benötigen. Die max. Höhe gilt für alle im Bebauungsplan festgesetzten Dachformen, siehe Systemskizze.

Abb.11: Systemskizze Oberkante Gebäude



Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. 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.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2.1 dürfen Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Ausnahme: Innerhalb der Bauverbotszone zur Bundesstraße sind keine baulichen Anlagen zulässig (Verweis auf § 23 HStrG). Entlang der freien Strecke der B 455 gilt es in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt, zu beachten.

3.3 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen 2.1 - 2.2 bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung und der Gestaltung der Einfriedungen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die bestehenden Gebäude angrenzend zum Plangebiet sowie dem näheren Umfeld des Plangebietes anpassen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum. Bei der Dachdeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ebenfalls zulässig, wobei im Falle der Errichtung von Fotovoltaikanlagen und Solaranlagen dann auf die Dachbegrünung verzichtet werden kann (u.a. auch aus statischen Gründen der Dachkonstruktion). Hinzu kommen die Dachform und Dachneigung, die im Plangebiet selbst festgesetzt wird. Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 30°. Aufgrund der Lage am Rand des Stadtteils sind diese gestalterischen Festsetzungen für die künftige Dachgestaltung städtebaulich begründet.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen beziehen sich auf die Zulässigkeit von ausschließlich gebrochenen Einfriedungen, diese sind aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu errichten. Des Weiteren sind die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen vorzugsweise aus einheimischen standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu gestalten. Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig.

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

Gemäß textlicher Festsetzung 3.1 zur Verwendung von Niederschlagswasser gilt: 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 möglich ist. Die Nutzung des und verschmutzten Niederschlagswassers kann jedoch zum Beispiel auch der Löschwasserversorgung dienen.

3.5 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten, gilt es gemäß Festsetzung 1.6 die Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen (2.Ordnung) gemäß Vorgabe auf der Plankarte sowie die Erhaltung der geschlossenen Laubstrauchhecke mit standortgerechten einheimischen Laubsträuchern (parallel zur Bundesstraße) vorzunehmen. Hiermit kann der Übergang zu den angrenzenden Nutzungen landschaftsgerecht gestaltet werden. Bei der Erhaltung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen (2. Ordnung) gelten die Vorgaben auf der Plankarte. Im Bereich der Bundesstraße sind aus Sicherheitsgründen (Verkehrssicherungspflicht) Pflegeschnitte oder Rücknahme von Laubbäumen vorzunehmen, wobei standortfremde durch standortgerechte Gehölze auszutauschen sind. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen, wobei die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen doppelt so groß sind.

Festsetzung 1.3.1 bestimmt die **wasserdurchlässige Befestigung** bestimmter Grundstücksteile wie Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen bei Gewerbebetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Über die Festsetzungen 1.4ff. werden Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit den Entwicklungszielen Extensivgrünland, feuchte Hochstaudenflur, Gehölzsaum und Ufergehölze ausgewiesen. Als Maßnahmen werden festgesetzt:

1. Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen. Der Zeitpunkt der ersten Mahd liegt vor dem 10. Juni. Die zweite Mahd findet nach dem 01. September eines jeden Jahres statt. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung sowie die Beweidung der Flächen sind unzulässig.

2. Entwicklungsziel: Feuchte Hochstaudenflur

Maßnahmen: Die Fläche ist einmal jährlich nach dem 01. September zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

3. Entwicklungsziel: Gehölzsaum

Durch natürliche Sukzession ist ein naturnaher Gehölzsaum zu entwickeln. Aufkommende standortfremde Gehölzarten sind zu entfernen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Bei Bedarf können die Gehölze abschnittsweise alle fünf Jahre zurückgeschnitten werden.

4. Entwicklungsziel: Ufergehölze

Die vorhandenen Ufergehölze sind zu erhalten und durch natürliche Sukzession zu erweitern. Bauliche Anlagen sowie Ablagerungen jeglicher Art sind unzulässig.

Hinzu kommt die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme der Stadt Schotten, die den naturschutzrechtlichen Eingriff durch das Gewerbegebiet und die Erschließungsplanung kompensiert. Weitere Ausführungen hierzu

siehe Umweltbericht. Das Defizit von 708.155 Biotopwertpunkten wird der Ökokontomaßnahme der Stadt Schotten zugeordnet. Die Ersatzmaßnahme „dauerhafte Flächenstilllegung von naturnahen Laubwaldbeständen“ befindet sich in der Gemarkung Schotten, Flur 7, Flurstück 171tlw. und in der Flur 8, Flurstück 68/1 teilweise. Die Fläche der Ersatzmaßnahme wird nachrichtlich übernommen.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

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

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

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)

6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen wurden bereits durchgeführt und sind im UB beschrieben. Die Umweltprüfung wird vollständig erst zum Verfahrensschritt der Entwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung (§ 2a BauGB).

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

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

Das Defizit des Eingriffs in den Gewerbeflächen und der öffentlichen Erschließungsplanung von 708.155 Biotopwertpunkten wird der o.g. Ökokontomaßnahme der Stadt Schotten zugeordnet. Die Fläche der Ersatzmaßnahme wird nachrichtlich übernommen.

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schotten und dem Planverfasser liegen derzeit nur Erkenntnisse über ein betroffenes Vogelschutzgebiet im Plangebiet vor, weitere Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, etc.) sind nicht betroffen. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor. Zum Entwurf wurde eine faunistische Überprüfung vorgenommen und durch ein eigenständiges Gutachten² dokumentiert. Siehe auch Ausführungen im Umweltbericht.

Auf der Plankarte sind unter den Hinweisen 4.4 Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen für die südliche Ausgleichsfläche aufgeführt. Sie betreffen die Pflanze *Sanguisorba officinalis* i.V.m. dem *Maculinea nausitouchus* (eine europäisch geschützte Schmetterlingsart, die auf den Flächen vorkommen kann). Weitere Ausgleichsflächen für artenschutzrechtliche Maßnahmen werden über einen Vertrag gesichert und zum Satzungsbeschluss ergänzt. Nähere Ausführungen hierzu sind im Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführt.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff. HBO). Insofern gilt es künftig bei Abriss von Gebäuden die Artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Für den Bauantrag zum Abriss eines Gebäudes wird ein faunistisches Gutachten zur Beurteilung möglicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG dem Bauherrn empfohlen. Hierbei sind die entsprechenden Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörden in Verbindung mit dem Bundesartenschutzgesetz, dem Bundesnaturschutzgesetz sowie die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten, nach den Anhang IV der FFH-Richtlinie zu beachten

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzugehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht verwiesen.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Untere Naturschutzbehörde (06.08.2020)

Die in der Bestandsaufnahme beschriebenen Ackerflächen liegen aktuell brach und haben einen artenreichen, blühenden Aufwuchs aus Ackerwildkräutern und Ruderalarten entwickelt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Fläche aktuell von bodenbrütenden Arten der Feldflur als Bruthabitat genutzt wird. Um einen Tatbestand nach § 44 BNatSchG auszuschließen, ist vor Beginn der Baufelderschließung durch die ökologische Bauüberwachung die Brachfläche unbedingt auf Vorkommen von Feldlerchen oder anderen bodenbrütenden Arten der Feldflur zu untersuchen und — falls notwendig - entsprechende Vergrümnungsmaßnahmen einzuleiten. Die Untere Naturschutzbehörde ist über die Ergebnisse des Monitorings zu unterrichten.

Es ist positiv zu bewerten, dass sämtliche Bestandsgehölze zum Erhalt festgesetzt werden. Die entsprechenden Gehölzflächen sind nach Möglichkeit in öffentlicher Hand zu behalten und die Pflege der Bäume dauerhaft sicherzustellen.

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag PlanÖ, Dezember 2019

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Für die Errichtung des Gewerbegebietes wird zum jetzigen Planungszeitpunkt 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

Unter der textlichen Festsetzung 1.3.1 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen eine qualitative und quantitative Eingriffsminimierung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen Erkenntnisse über die Lage des Gebietes im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet vor. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IIIa des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Oberhessischen

Versorgungsbetriebe AG, Friedberg, in den Gewinnungsanlagen Kohden, Orbes und Rainrod vom 23.03.1987 (StAnz. 19 / 1987, S.1112) sowie innerhalb der Zone II des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk“ vom 07.02.1929.

Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Unter der textlichen Festsetzung 1.3.1 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen eine qualitative und quantitative Eingriffsminimierung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (22.07.2020)

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnahe Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind möglichst durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal oder die Nidda ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

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

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

Auf die Beachtung des DWA Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach DWA A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des Bauvorhabens vermieden wird.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises Wasser- und Bodenschutz / RP Gießen Dez. 41.1

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IIIa des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG, Friedberg, in den Gewinnungsanlagen Kohden, Orbes und Rainrod vom 23.03.1987 (StAnz. 19 / 1987, S.1112) sowie innerhalb der Zone II des „Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk“ vom 07.02.1929.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Gesundheitsamt (07.07.2020)

Der Kreisausschuss des Vogelsbergkreises weist darauf hin, dass sich das Vorhaben innerhalb der Schutzzone Ila der Trinkwassergewinnungsanlage der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG Friedberg der Gewinnungsanlage Kohden, Orbes und Rainrod befindet. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Im östlich angrenzenden Bereich zum Plangebiet befindet sich die *Nidda*.

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

RP Dez. 41.2: Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben
entfällt

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich die Nidda, zu der ein umfangreicher Pufferbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Regenrückhaltebecken ausgewiesen wurde. Der gesetzlich einzuhaltende Gewässerrandstreifen von 10m wurde in der Plankarte dargestellt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Stadt Schotten hat geprüft, die Abwasserbeseitigung kann gesichert werden kann und die Kläranlage ist leistungsfähig, das künftig im Plangebiet anfallende Abwasser aufzunehmen. Das Büro agc³ bearbeitet die Entwässerungsplanung für das Gebiet.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das geplante Regenrückhaltebecken mit einem Gesamtvolumen von rd. 800 m³ soll als offenes, abgedichtetes Erdbecken mit einer Oberbodenschicht von 10 cm und Rasenansaat hergestellt werden. Das Becken soll mit einer naturnah gestalteten Grundschwelle ausgestattet werden, um den Aushub zu verringern. Die Überlaufschwelle sowie der Notüberlauf und die Zu- und Ablaufbereiche werden mit Wasserbausteinen befestigt.

Der erforderliche Wirtschafts-/ Betriebsweg wird mit einer Breite von 3,00 m und einer Befestigung aus Schotter oder als wassergebundene Decke hergestellt und ist im Bebauungsplan dargestellt.

Der Abstand des geplanten Drosselbauwerks zur Böschungsoberkante der Nidda beträgt rd. 9,00 m. Der Abstand des geplanten Betriebsweges zur Gehölzgrenze beträgt mindestens 2,00 m. Bei der Darstellung des Regenrückhaltebeckens im Bebauungsplan werden keine Details dargestellt (planerische Zurückhaltung). Die Detailplanung erfolgt auf Ebene der Fachplanung im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

³ agc - aqua geo consult gmbh, Hannah-Arendt-Straße 3 – 7, 35037 Marburg

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Ob das Abwasser des Plangebietes an den vorhandenen Kanal angeschlossen und entwässert werden kann, wurde geprüft. Die Leistungsfähigkeit und der Nachweis erfolgt im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung.

Reduzierung der Abwassermenge

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.3.1 und 3.1

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die geplante gewerbliche Nutzung wird die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Eine direkte Versickerung ist über den Bebauungsplan nicht vorgesehen, nur eine indirekte Versickerung (1.3.1 und 3.1). Im weiteren Verfahren wird ein Baugrundgutachten erstellt, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu überprüfen. Aufgrund der geplanten Geländebewegungen, der Nähe zum Auenbereich und der Verdichtung in Teilbereichen der Bauflächen ist die Erstellung eines Boden- und Baugrundgutachtens mit den entsprechenden Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser von grundlegender Bedeutung.

Entwässerung im Trennsystem

Das Abwasser des Plangebietes wird an den vorhandenen Kanal angeschlossen und im Trennsystem entwässert. Die Leistungsfähigkeit ist seitens der Stadt bzw. eines Ingenieurbüros geprüft worden. Aus diesem Grund wurde die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet selbst notwendig.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

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

Abwasserverband Oberhessen-Friedberg

Durch das beplante Gebiet verläuft der Verbandssammler der AVOH, an diesen darf die Entwässerung nicht angeschlossen werden. Das überplante Gebiet ist bisher noch in keiner SMUSI-Bestands- oder Prognoseberechnung enthalten, daher sind entsprechende SMUSI-Berechnungen zu erstellen und vorzulegen.

Die Lage der Schächte und die Maße sind vor Ort zu überprüfen. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang auch die beiliegenden Freizeichnungshinweise des AVOH.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegetiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Das Entnehmen von Maßen aus dem Plan als Grundlage zur Durchführung von Arbeiten ist nicht zulässig. Es ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe von Überdeckungen nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschnitte, Suchschlitze, Handschachtungen ca.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Kanalleitungen des AVOH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt

werden müssen. Außerbetrieb genommene Anlagen¹ Leitungen sind unter Umständen nicht im Plan dargestellt und können unter Umständen noch in der Örtlichkeit vorhanden sein.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (22.07.2020)

Regenrückhalteanlage: Konkret wird dieser Forderung durch die vorgesehene Rückhalteanlagen (vgl. DWA Arbeitsblätter A 117 und 136), entsprochen. Der Bau eines Dampfungs- bzw. Pufferbeckens (Erdbecken) ist vorgesehen.

Abwasser - Allgemeine Anforderungen: Gemäß § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden. Im Übrigen müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, so dass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Kläranlagenanschluss: Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz- und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage Nidda zuzuführen.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Gewerbegebiet.

Vorflutverhältnisse

Im östlichen Anschluss zum Plangebiet befindet sich in ca. 20-30 m Entfernung die Nidda.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches. Die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem und die Zuleitung zu einem Regenrückhaltebecken ist im Plangebiet vorgesehen. Im weiteren Rahmen der Erschließungsplanung sind die wasserrechtlichen Vorgaben für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt zunächst.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt zunächst.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

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

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

Baugrundstückes möglich⁴ :

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

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

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

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die Erschließung soll direkt über die vorhandene Straße *Auf der Oberwiese* erfolgen, die im Nordosten durch eine Wendeanlage ergänzt wird. Diese Wendeanlage wurden gegenüber der Darstellung im Vorentwurf optimiert und geringfügig modifiziert. Die bisherige Ausbaubreite (Straßenraumparzelle) wird auch für die Erweiterungsfläche mit übernommen, die Aufteilung des Straßenverkehrsfläche wird über den Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt. Die Gestaltung und Aufteilung der Straßenverkehrsfläche erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Durch die vorliegende Planung werden zwei landwirtschaftliche Wege (Flurstück 87/18 und 90/4) tangiert. Die landwirtschaftlichen Feldwege werden im Bebauungsplan als solche ausgewiesen, um dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr eine problemlose Erreichbarkeit der Nutzflächen zu ermöglichen. Die Fläche 115/4 wird durch Holzlagerung von Hessen-Forst genutzt, während die nordöstlich angrenzenden Flächen durch

⁴ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden.

Die Bauverbotszone ist gemäß § 23 HStrG von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachungen, Stellplätze und Lagerflächen.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist eine Zustimmung bei Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung zu beantragen.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der Bundesstraße B 455 gelangen.

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

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung (incl. Bemessung der Wendeanlage) und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden. Insbesondere bleibt zu prüfen, ob sich dafür die „Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg LW)“ zur Anbindung des nördlichen Geltungsbereichs eignet oder ein entsprechender Ausbau nötig wird.

Der bei Erdarbeiten anfallende Bodenaushub sollte, wie Baustellenabfall getrennt gelagert und bei Eignung möglichst einer zeitnahen Verwertung zugeführt werden.

6.2 Knotenpunkte

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes mit der Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Plangebiet verursacht. Die Anbindung des Gewerbegebietes an die B 455 im Südwesten des Plangebietes muss daher im Zuge der weiteren Erschließungsplanung auf die Leistungsfähigkeit hin überprüft werden.

Eine abschließende Aussage über die Leistungsfähigkeit des Verkehrs innerhalb des auszuweisenden Gewerbegebietes ist auf Ebene des Bebauungsplanes derzeit nicht möglich, da noch nicht abschließend bekannt ist, welche Betriebe sich hier ansiedeln werden. Nach derzeitigem Stand soll es sich aber um kleine Handwerksbetriebe handeln, wodurch zunächst von einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Stadtteil Rainrod bzw. im Knotenpunkt zur Bundesstraße ausgegangen werden kann. Große Produktionsgewerbebetriebe und Logistikunternehmen mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen sind daher in diesem Bereich nicht vorgesehen. Dies resultiert zum einen aus dem kleinen Flächenumfang des Gebietes und auch aus den angrenzenden gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich, die sich unter anderem aus einem Karosserie- und Lackierbetrieb, einer Weinhandlung, einer Dachdecker-Einkaufsfirma und einigen kleinen gewerblichen Betrieben zusammensetzen.

Zudem werden durch das Vorhaben Verkaufsflächen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen, was zusätzlich eine Verminderung des Verkehrsaufkommens bezweckt. Weiterhin werden Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen, sodass auch hierdurch ein gewisser Anteil eines höheren Verkehrsaufkommens nicht generiert wird. Folglich ist nochmals

hervorzuheben, dass das Potential an Gewerbeflächen in Schotten weitestgehend aufgebraucht ist, da diese nahezu alle komplett entwickelt und bebaut sind.

Abschließend ist festzuhalten, dass derzeit davon ausgegangen wird, dass auf Basis der bisherigen Kenntnisse kein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen und somit keine negativen Auswirkungen auf die derzeitigen Betriebe und die derzeitige Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zu erwarten ist. Aufgrund der o.g. Ausführungen wird daher auf die nachfolgende Erschließungsplanung und auf ein Monitoring verwiesen, im Zuge dessen die Leistungsfähigkeit durch zusätzlich aufkommende Verkehrsmengen und die getroffene Prognose zu überprüfen ist.

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

Hessen Mobil

Alle Kosten im Zusammenhang der zu sichernden zukünftigen verkehrlichen Erschließung des Plangebiets trägt dann die Stadt Schotten. Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bebauungsplan werden keine Parkplätze explizit ausgewiesen. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (Festsetzung 1.2.1). Ausnahme: Innerhalb der Bauverbotszone zur Bundesstraße sind keine baulichen Anlagen zulässig. Vorhaben in der Baubeschränkungszone erfordern eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Hessen Mobil.

6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Im Plangebiet selbst befindet sich keine Haltestelle des ÖPNV. Die nächste Haltestelle befindet sich fußläufig südwestlich des Plangebietes in der Ortslage Rainrod.

6.5 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wurde geprüft. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in geplante Schmutz- und Regenwasserkanäle im Trennsystem geleitet oder Vorort verwertet. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5.ff.

Es wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft, ob das Gebiet an die bestehende Kläranlage angeschlossen werden kann. Sollten neue Einleitungen bzw. Anschlüsse an den öffentlichen Kanal benötigt werden, die über den bisherigen Bestand / Bedarf hinaus gehen, müssen die Bedingungen im Rahmen des Bauantrages und der Erschließungsplanung geprüft und mit der Stadt abgestimmt werden.

6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) befinden sich im und am Rande des Plangebietes und wurden gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt. Weitere

Informationen hierzu sind den nachfolgenden Hinweisen zu entnehmen.

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

Deutsche Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau- maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Eigilstraße 2, 36043 Fulda) so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier unter Abschnitt 3, zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

OVAG

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. An- sonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25m Breite links und rechts der Kabeltrasse, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstü- cke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine -beschränkt persönliche Dienstbarkeit- erforderlich. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhande- nen bzw. geplanten Kabel –auch die am Rande des Planbereichs liegende- durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda.

Für die am Rande des Plangebietes vorhandene 20 kV-Freileitung ist eine Schutzstreifenbreite für Gebäude gemäß DIN EN 50423 von je 7m links und rechts der Leitungsachse sowie 3,0m über dem KE-Mast hinaus einzuhalten. In diesem Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. So sind Veränderungen am Geländeniveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur sehr einge- schränkt und nach Rücksprache mit unserer Fachabteilung in Friedberg –Tel. 06031-821342- möglich.

Für Anpflanzungen von Gehölzen im Bereich unserer 20KV-Freileitung beträgt die Schutzstreifenbreite 5m. Es wird darum gebeten, im Bebauungsplan beide Werte darzustellen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als 2,50m an das Leiterseil bei größtem Durchhang heranreichen. Alle Gehölze innerhalb des Schutzstreifens, die die maximale Wuchshöhe überschreiten und somit in den Gefahrenbereich der 20KV-Freileitung einwachsen, sind auf unsere Veranlassung hon vom jeweiligen Grund- stückseigentümer zu entfernen bzw. zurückzuschneiden. Bei einer erforderlich werdenden Änderung unserer Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag / Wegenutzungsvertrag. Sollte dies aus Ihrer Sicht notwendig wer- den, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird Ihnen vorgelegt werden. Beim Befahren der Leitungstrassen mit LKW, Raupen usw. und Aufstellen von Baumaschinen, wie Kränen, Förderbändern usw., sind die einschlägigen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf den Abstand zu den 20KV-Freileitungen, zu beachten. Sollten Tiefbauarbeiten (z.B. Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) in Mastnähe (ca 10,00m um den Maststandort) ausgeführt werden, wird die Stadt Schotten gebeten. sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Verbindung zu setzen. Gegebenen- falls müssen entsprechende Maßnahmen zur Mastsicherung vorgenommen werden.

Die Versorgung des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Transformatorstation: Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie halten wir den Bau einer

Transformatorstation für erforderlich. Einen geeigneten Standort haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu wird eine Fläche von 5 m Breite * 6,1 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstückseite benötigt. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit der Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/524231 — in Verbindung. Die Stadt wird gebeten das Grundstück, der OVAG, zu gegebener Zeit, kostenlos zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum der Stadt; die OVAG wird für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Transformatorstation. eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, zu Gunsten der OVAG, eintragen lassen.

Der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkt benötigt wird. Zur Abstimmung, wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, wird um eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82 1099- gebeten. Es wird um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro gebeten, damit eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netztes seitens der OVAG gewährleistet werden kann. Für eine abschließende Stellungnahme wird die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen benötigt.

Oberhessengas Netz GmbH

Im Planbereich befinden sich Erdgasleitungen (teilweise Gas—Hochdruckleitungen) und die Leitungen der Oberhessengas Netz liegen in einem Schutzstreifen. Dieser hat eine Breite von mindestens 5m, höchsten jedoch 10m.

IHK Gießen-Friedberg (03.08.2020)

Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen weist die IHK darauf hin, die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.

6.7 Brandschutz

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten Nutzung evtl. brandschutztechnischen Anforderungen, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen aber Aussagen vom Brandschutz des Kreises vor, die nachfolgend aufgeführt werden und im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu beachten sind.

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

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

$$GE (GFZ 0,7 - 1,4) 1600 - 3200 \text{ ltr./min.} = 96\text{m}^3/\text{h} - 192\text{m}^3/\text{h}$$

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

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom

öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht. Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

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

7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1.000).

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	52.110 m²
Fläche des GE1	36.709 m ²
Versiegelung im GE (GRZ 0,8*)	29.367 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.817 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg)	3.504 m ²
Regenrückhaltebecken	3.784 m ²
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4.296 m ²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist aus dem im Anhang befindlichen Umweltbericht zu entnehmen.

8 Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB voraussichtlich erforderlich.

9 Baugrundbeschreibung, Bodenschutz, Bergrecht, Altlasten, Abfälle

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

Aufgrund der Größe und Art der baulichen Nutzung wird den Bauherren empfohlen, im Vorfeld des Bauantrages eine entsprechende Baugrunduntersuchung zu beauftragen, um unter anderem die Versickerungsfähigkeit des künftigen Bodens zu ermitteln. Zum Entwurf wurden diesbezüglich weitere Informationen mit aufgenommen, siehe unten.

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

RP Gießen; Bauleitplanung

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen wurde vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 eine Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ erstellt, veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Es wird darum gebeten diesen Punkt mit den daraus resultierenden Maßnahmen künftig gesondert aufzuführen. Grundsätzliche Ziele sind u.a.:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden (Standortalternativen)
- Bodenbetrachtung anhand natürlicher Bodenfunktionen, Archivfunktion, Empfindlichkeit, Vorbelastung, Nutzungshistorie
- Betrachtung des Erosionsgefährdungspotenzials (Umfeld berücksichtigen)
- Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur

Bei größeren Baumaßnahmen wird daher eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.19.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z.B. Asbestzementplatten).

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (07.08.2020)

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen werden ist. Ablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert werden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbegebiet, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Stadt Schotten einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an

das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://hlnug.de/themen/altasten/dalus.html>.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Hinweis: Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadtgemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde aber bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nichtmehr beteiligt wird.

Bodenschutzklausel

Bei der Planung ist die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In der weiteren Planung ist zu prüfen und darzulegen, ob die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann.

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

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden. Ggf. wird das Erstellen eines entsprechenden Abfall- Entsorgungskonzeptes empfohlen. Bei Erdarbeiten sollte auf organoleptische Veränderungen (Farbe, Konsistenz und Geruch) des Bodens geachtet und bei deren zutage treten das Regierungspräsidium Gießen als zuständige Aufsichtsbehörde verständigt werden. Baustellenabfall und unbelasteter Boden (Mutterboden und Oberboden) sollten getrennt gehalten und zeitnah einer Verwertung zugeführt werden. Darüber hinaus ist Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Der bei der Grünpflege anfallende Grasschnitt (insbesondere externe Ausgleichsflächen) sollte möglichst landwirtschaftlich verwertet oder gemulcht werden. Hecken- und Baumschnitt eignet sich zur Grünabfallkompostierung.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (22.07.2020)

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis (08.07.2020)

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

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

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 zu gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiter 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 Fremdzufluss (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 Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018“ hilfswise 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

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

RP Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (07.08.2020)

Den Empfehlungen „Anweisungen zum Schutz des Bodens“ in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten. Ergänzend dazu halte wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung ab der Planungsphase mit fachlicher Einweisung des Personals auf der Baustelle (Vorhaben mit besonders gravierenden Eingriffen und I oder hoher Massenbilanz - > 3000 m³. ggf. auch kleiner) für sinnvoll und erforderlich gehalten. Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe

a. Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen — HMUKLV. Stand März 2017“ <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>

b. DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“

Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten. In diesem Zusammenhang wird auch auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen:

Boden - mehr als Baugrund. Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/defaultfiles/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Boden — damit Ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer“ (https://umwelt.hessen.de/sites/defaultfiles/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

Zur Förderung der Umsetzung praxistauglicher Bodenschutzmaßnahmen vor Ort sind diese Infoblätter jedem Grundstückskäufer bzw. -eigentümer zukommen zu lassen.

Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweise (inklusive Monitoring) zum vorsorgenden Bodenschutz ist in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

10 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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.

Die angrenzenden Nutzungen sind als Sportplatz und gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der Ausweisung des Gewerbegebietes nicht zu erwarten sind.

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

Hessen Mobil

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

12 Erneuerbare Energien

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

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

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

Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise bzw. die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen zu unterstützen. Aufgenommen wurde deshalb die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.3).

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 (EE-WärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

13 Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich Kosten bei den Parametern

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

entstehen.

14 Sonstige Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Schotten in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt 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.

Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Bauverbotszone

Bauliche Anlagen an Straßen sind gemäß § 23 HStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten.

Kampfmittel

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Schotten und Wettenberg, 22.10.2020 und 25.02.2021

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)

(S_BG_GE OberwieseRainrod.docx)

Anlagen/

Umweltbericht - Planungsbüro Fischer Februar 2021

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - PlanÖ, Dezember 2019