

Bauleitplanung der Stadt Schotten, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 17 „Auf der Au II“

3. Änderung und Erweiterung

Satzung

Planstand: 11/2021

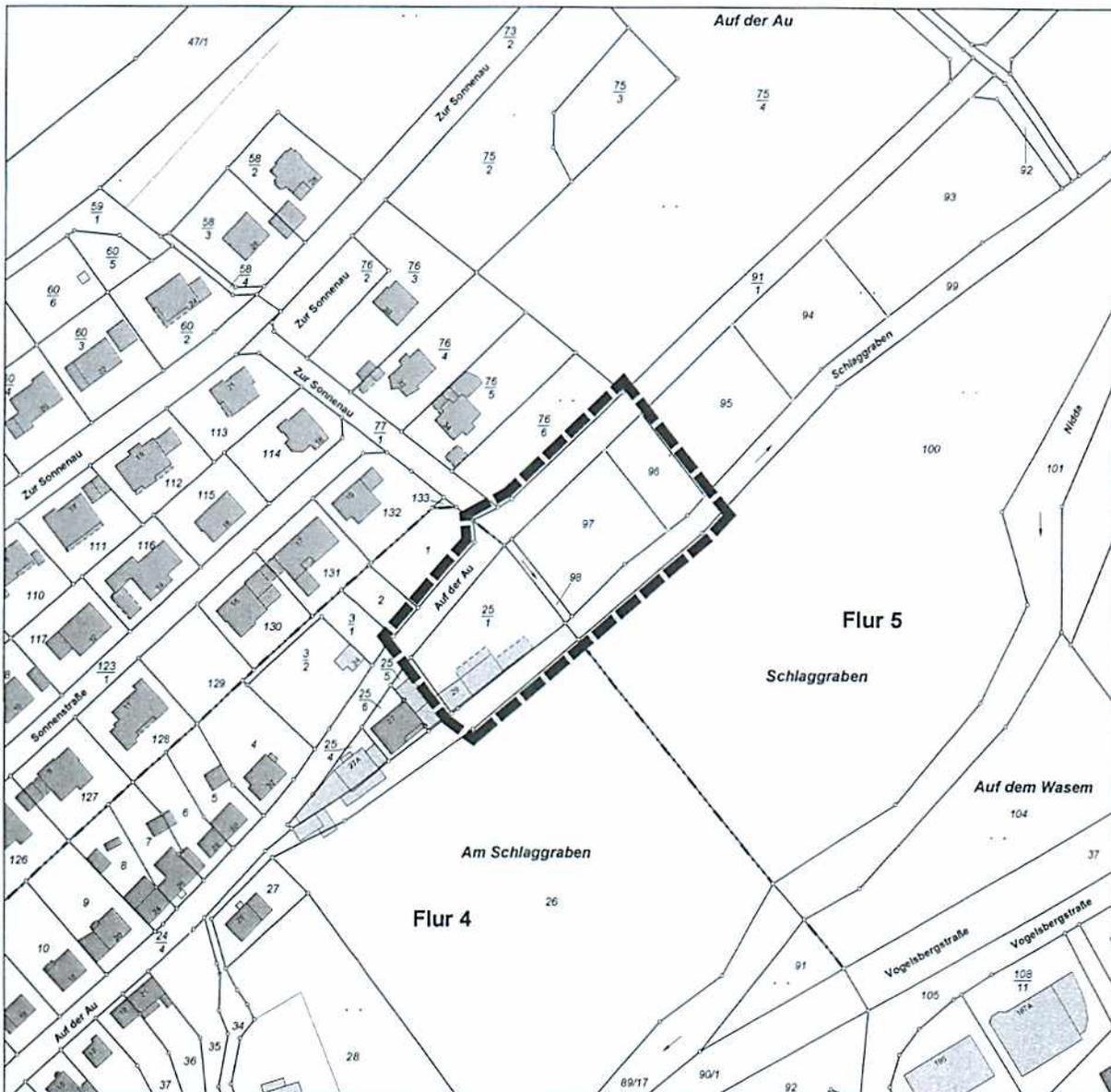
PN 214619

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensstand	5
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	5
1.4	Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne	6
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	9
3	Inhalt und Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)	12
3.3	Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)	13
3.4	Wasserrechtliche Empfehlungen (keine Festsetzungen)	14
3.5	Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	14
3.6	Sonstige Festsetzungen (BauGB)	14
4	Landschaftspflege und Naturschutz	15
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	15
4.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB	16
4.3	Artenschutz und Schutzgebiete	16
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
5.1	Überschwemmungsgebiet	17
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	18
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	21
5.4	Abwasserbeseitigung	22
5.5	Abflussregelung	24
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	25
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	26
6.1	Straßen und Verkehrsflächen	26
6.2	Knotenpunkte	26
6.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	26
6.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	26
6.5	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	26
6.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	27
6.7	Brandschutz	28
7	Flächenbilanz	29
8	Bodenordnung	29
9	Bodenschutz	30
10	Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Abfall	31
11	Denkmalschutz	33
12	Immissionsschutz	33
13	Erneuerbare Energien	34
14	Kosten	35

Abb. 1: Übersicht räumlicher Geltungsbereich



Karte ohne Maßstab, genordet

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadt Schotten hat am 09.05.2019 die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Auf der Aue II“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Auf der Aue II“ in der Kernstadt beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand der Kernstadt Schotten.

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist es, zum einen die Bebaubarkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes zu optimieren, um somit den Standort des Gewerbebetriebes zu sichern. Zum anderen soll Baurecht für die Erweiterung des Betriebsgeländes nach Nordosten geschaffen werden. Durch diese Planänderungen werden die Grundzüge des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes berührt. Die Planziele gelten auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich der Straße *Auf der Au* mit einer Größe von insgesamt rund 0,48 ha. Das Plangebiet selbst wird über die bestehende Straße erschlossen.

Das Planerfordernis beruht auf der Tatsache, dass die örtliche Firma Galabau Koch (Garten- und Landschaftsbau) das aktuelle Betriebsgelände maximal ausgenutzt hat und eine Erweiterungsfläche nur nach Nordosten möglich ist bzw. benötigt wird. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan wird der südwestliche Geltungsbereich als Gewerbegebiet im Sinne § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Für den nordwestlichen Bereich wird aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind nur Lagerflächen, Nebenanlagen sowie Stellplätze zulässig. Für die sinnvolle Ausnutzung des Grundstückes ist gleichzeitig die Verlegung der Grabenparzelle Flst. 98 nach Nordosten zwingend erforderlich. Der derzeitige Ortsrand, der durch Gehölze geprägt wird, soll um ca. 15 m nach Nordosten verschoben und somit die Grabenparzelle neu gestaltet werden. Der Bedarf wurde seitens der Firma gegenüber der Stadt angemeldet, um den bestehenden und bereits ausgebauten Standort vor Ort zu sichern. Aufgrund der bereits getätigten Investitionen in den letzten Jahrzehnten auf dem etablierten Standort kommt eine Gesamtverlagerung des Betriebes nicht in Betracht.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	09.05.2019 Bekanntmachung 09.11.2019*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	14.11.2019 – 13.12.2019 Bekanntmachung: 09.11.2019*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben 11.11.2019 Frist 13.12.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	12.07.2021 – 27.08.2021 Bekanntmachung: 03.07.2021*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben 06.07.2021 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	04.11.2021

Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Schotten im Kreisanzeiger.

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

Es lagen Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat um 2 Wochen zu verlängern (Einschränkungen in der Verwaltung wg. Corona-Pandemie).

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das am nördlichen Rand des Stadtteils Schotten gelegene Plangebiet liegt südöstlich der Straße Auf der Au und ist bereits zu ca. 75 % durch Betriebsgebäude, Lagerflächen und Stellplätze genutzt. Die verbleibenden 25% werden durch Grünland und Gehölzstrukturen geprägt.

Größe: rd. 0,48 ha

Lage: Nördlicher Ortsrand

Flur 4, Flst 24/4tlw., 25/1 und 34tlw.

Flur 5, Flst. 91/1tlw., 96, 97, 98 und 99tlw

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

Nutzung: Betriebsfläche des Gewerbegebietes, Grünland (intensiv)

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

Abb. 2: Luftbild des Plangebietes, Geltungsbereich rot gekennzeichnet



Quelle: HLNUG - NatureViewer Abruf 30.10.2019

genordet, ohne Maßstab

1.4 Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne

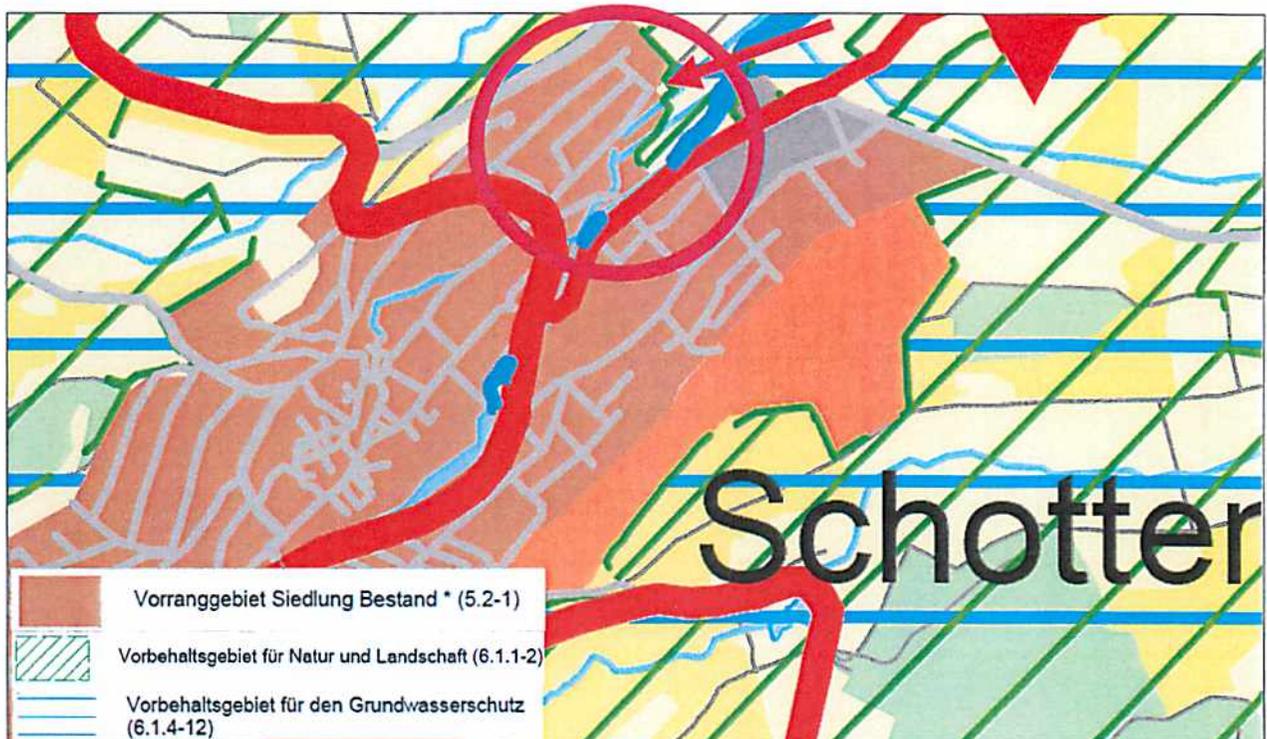
Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt die Flächen des geplanten Gewerbegebietes als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-3), als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2), Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) und angrenzend als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2) dar. Die Belange von Natur und Landschaft sind angemessen zu berücksichtigen, die rechtlichen Vorgaben des Vogelschutzgebietes sind zu beachten (siehe Umweltbericht). Folglich steht das geplante Vorhaben zunächst keinen Zielen des Regionalplanes Mittelhessens 2010 entgegen. Aufgrund der Kleinflächigkeit (1.500m²) der Erweiterung eines bestehenden Betriebes und der Betroffenheit von Grundsätzen der Raumordnung geht die Stadt Schotten davon aus, dass das Bauleitplanverfahren an die Ziele des Regionalplans Mittelhessens 2010 angepasst ist.

Gemäß Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde vom 19.12.2019 ist der Bedarf vor Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen grundsätzlich in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand durch Nachverdichtung und Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken (5.3-5 (Z)). Es handelt sich hier jedoch um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes um eine Lagerfläche auf etwa 0,1 ha. Auf eine Alternativenprüfung kann laut Obere Landesplanungsbehörde in diesem Fall verzichtet werden, da nachvollzogen werden kann, dass eine Erweiterung in direkter Angrenzung an das Bestandsgelände sinnvoll ist.

Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (6.1.4.12 (G)). Hierzu wird auf die eingriffsminimierenden Festsetzungen 1.3.1, 1.3.2 und 2.3 und auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Die zum Vorentwurf vorgebrachten Hinweise zur Festsetzung des Einzelhandelsausschlusses und der Selbstvermarktungsklausel (vgl. Ziel 5.4-10) wurden in der textlichen Festsetzung berücksichtigt, siehe auch Kapitel 3.1.

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



Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Schotten stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche und 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 durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Bereich der Straße *Auf der Au* im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB. Ziel der FNP-Änderung ist die Umwandlung der gemischten Bauflächen und Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO.

Abb.4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schotten



Für den räumlichen Geltungsbereich liegt angrenzend ein **rechtskräftiger Bebauungsplan** vor, BP Nr. 17 „Auf der Aue II“ vor. Satzungsbeschluss 21.12.1995. Als Nutzungsmatrix sind festgesetzt:

GE E – Eingeschränktes Gewerbegebiet

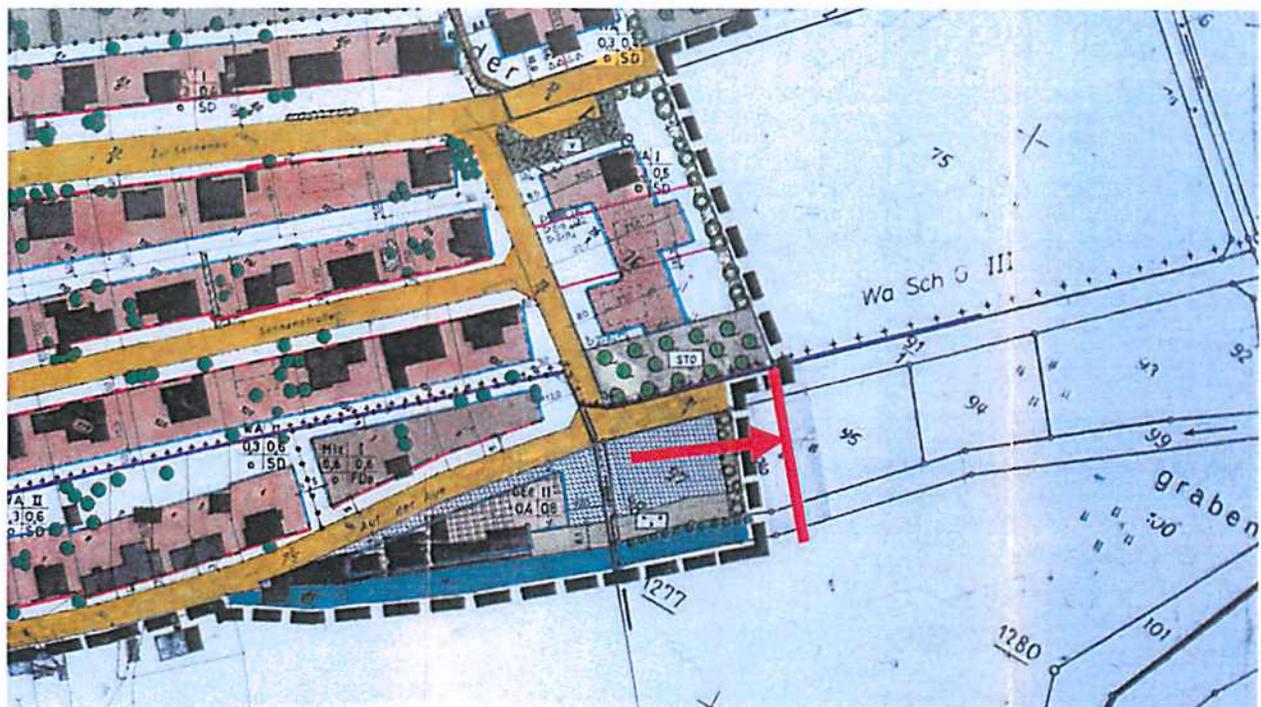
GRZ 0,4,

GFZ 0,8

O – offene Bauweise

Private Grünfläche Zweckbestimmung Rasen (parallel zum Bach)

Abb.5: Bebauungsplan Nr.17 Auf der Aue II" (Teilausschnitt Nordöstlicher Bereich)



Die geplante Erweiterung ist rot markiert und stellt eine Abrundung des Siedlungskörpers dar.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Das Potential an Gewerbeflächen an diesem Standort ist aufgebraucht, sodass in der Größenordnung von rund 1.500m² nur noch eine Erweiterung nach Nordosten bis auf Höhe der angrenzenden Grundstücke des Wohngebietes zur Verfügung stehen. Da der Standort nicht grundlegend verlagert werden kann, muss das bestehende Baurecht optimiert werden. Durch die Verlagerung der Grabenparzelle, die derzeit das Grundstück verrohrt quert, kann noch eine kleine Fläche für die Lagerung von Materialien genutzt werden. Hierzu ist die Verlagerung der Grabenparzelle parallel zum landwirtschaftlichen Weg in Richtung Nordosten und dann abzweigend nach Osten zur Bachparzelle erforderlich. Hierfür ist ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, dass zum Entwurf des Bebauungsplanes seitens des Vorhabenträgers eingeleitet wird.

Aus Gründen des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch) wird die bisher festgesetzte Grundflächenzahl für die bestehenden, wie auch für die geplante Lagerfläche auf 0,8 erhöht. Gleichzeitig wird jedoch für das eingeschränkte Gewerbegebiet 2 festgesetzt (textliche Festsetzung 1.1.3), dass nur Lagerflächen, Nebenanlagen und Stellplätze zulässig sind. Somit werden im Übergang zur freien Landschaft keine baulichen Anlagen (Hochbauten) im eingeschränkten Gebiet vorgesehen.

Gleichzeitig werden für das bestehende Gewerbegebiet Tankstellen und Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind jedoch allgemein zulässig und in der Form Vorort auch existent. Die Zulässigkeit begründet sich auch aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Mischgebiete und Wohngebiete). Insgesamt sind die einzelnen Nutzungen siedlungsorganisch gewachsen und können aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten

(eingeschränktes Gewerbe und Wohnen) städtebaulich miteinander vereinbart werden. Bisher liegen auch keine Kenntnisse über städtebauliche Konflikte vor.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird der bachbegleitende Grünstreifen fortgesetzt und die entsprechende Bauverbotszone gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz in der Plankarte dargestellt. Bei den Abständen zu dem Gewässer muss beachtet werden, dass der eigentliche Bachverlauf innerhalb der Bachparzelle im Südosten liegt und somit der Abstandsbereich aufgrund des vorhandenen Bestandes im GE 1 bzw. teilweise im GE 2 mit 5 m angenommen werden kann (Bestand gleich Innenbereich). Für die Verlegung der Grabenparzelle im Nordosten wird jedoch aufgrund der Außenbereichslage ein Abstand von 10 m festgesetzt. Zusätzlich wird der Grünstreifen durch entsprechende Pflegemaßnahmen ökologisch aufgewertet und stellt somit eine Eingriffsminimierung in den Boden, Natur und Landschaft dar.

Die Lage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Schotten zum Außenbereich hin und die Nähe 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 Bachparzelle, 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. Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild sind vor allem im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens und bei der Architektur entsprechende gestalterische Elemente mit der Rücksichtnahme und Integration der Nutzungen in das bestehende Landschaftsbild vorzusehen.

3 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 zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und den bestehenden nördlich angrenzenden Misch- und Wohngebieten, um das charakteristische Gesamtbild des Gewerbegebietes zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 "Auf der Aue II" werden durch die vorliegende 3. Änderung und Erweiterung ersetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

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

Zulässig sind im GE:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

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

Die übrigen ausnahmsweise zulässige 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.

Zulässig sind im GE (eingeschränkt) gemäß textlicher Festsetzung 1.1.3:

- Lagerflächen,
- Nebenanlagen
- Stellplätze

Die Einschränkung ist durch die nördlich angrenzende Nutzung städtebaulich bzw. immissionsschutzrechtlich begründet.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.4 sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben (raumordnerische Vorgabe des Regionalplanes Mittelhessen 2010).

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

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 und GEe2) 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 = 0,8** fest

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im GE1 zudem aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Im GEe2 wird keine Geschossfläche festgesetzt, da die Fläche nicht mit Hochbauten besetzt wird.

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 = 1** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann (Abstufung zum

Außenbereich hin). Im GEe2 wird kein Vollgeschoss festgesetzt, da die Fläche nicht mit Hochbauten besetzt wird.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Für das vorliegende Vorhaben wird die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der Gebäude für städtebaulich nicht erforderlich gehalten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude bzw. mit den Lagerflächen nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf auch nachträglich auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 dürfen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Lagerflächen und Stützmauern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Allerdings müssen sie der baulichen Hauptanlage untergeordnet sein. Diese Festsetzung gilt nicht für den in der Plankarte dargestellten Gewässerrandstreifen. Hier wird auf § 23 HWG verwiesen.

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

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen 2.1 - 2.3 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 Dach-eindeckung 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. Hinzu kommen die Dachform und Dachneigung, die im Plangebiet selbst festgesetzt wird. Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 20°, wobei Flachdächer zu begrünen sind. 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: Seitliche und (zum Straßenraum) rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig. Einfriedungen sind auf einer Höhe von maximal 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

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

Die Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind zu 100% als Garten- und Grünflächen zu gestalten, um eine Mindestbegrünung der verbleibenden Grundstücksfreiflächen zu gewährleisten (Klimaschutz und Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt).

3.4 Wasserrechtliche Empfehlungen (keine Festsetzungen)

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

Im Gewerbegebiet kann aufgrund der gewerblichen Flächen und Nutzung von der Brauchwassernutzung abgesehen werden, da hier wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange dem entgegenstehen könnten. Hier muss im Zuge der Entwässerungsplanung auf Ebene des Bauantrages abschließend entschieden werden, inwieweit zum Beispiel eine Brauchwassernutzung, Versickerung, etc. möglich ist. Die Direkteinleitung in den Vorfluter ist nicht zulässig.

3.5 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten, gilt es gemäß Festsetzung 1.3.2 die vorhandenen Anpflanzungen und Gehölze gemäß Vorgabe auf der Plankarte zu erhalten. Hiermit kann der Übergang zu den angrenzenden Nutzungen landschaftsgerecht gestaltet werden.

Festsetzung 1.3.1 bestimmt die **wasserdurchlässige Befestigung** bestimmter Grundstücksteile wie Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten 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.

Festsetzung 1.3.2 von 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 dem Entwicklungsziel Erhalt der ufernahen Gehölzstrukturen. Hierbei sind gerodete Gehölze durch standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen.

3.6 Sonstige Festsetzungen (BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß textlicher Festsetzung 1.6:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet

werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.

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-Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu 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 werden derzeit ausgewertet. Die Umweltprüfung wird vollständig erst zum Verfahrensschritt der Entwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt und ist dann Bestandteil der Begründung.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.2). Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im Außenbereich sowie der Festsetzung von neuen Erschließungsstraßen ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf wurden daher 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.

Die vorliegende Planung sieht nun die Zuordnung einer anerkannten Ökokontomaßnahme auf dem Flurstück 171tlw., in der Flur 7, Gemarkung Schotten (Waldstilllegung Maßnahmenfläche 2) vor. Die Fläche liegt östlich der Kernstadt Schotten. Die anerkannte Fläche und Maßnahme wird nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte aufgeführt und zugeordnet. Weitere Details sind im Umweltbericht aufgeführt.

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

Im Rahmen der Planung gibt es nur einen Eingriffsverursacher für die Gewerbegebietserweiterung. Folglich ergibt sich die Zuordnung zu der Ökokontomaßnahme automatisch.

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schotten und dem Planverfasser liegen derzeit Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG, Naturpark, etc.) im Plangebiet vor. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor. Allerdings sind indirekt Vogelarten durch den vorhandenen

Eingriff betroffen. Zum Entwurf wurde daher eine faunistische Potentialbewertung vorgenommen. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

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).

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

KA Vogelsbergkreis, FD Naturschutz

Der vorgesehene Bereich für die gewerbliche Nutzung des vorhandenen Betriebes liegt innerhalb des Vogelschutzgebietes.

RP Gießen, Obere Naturschutzbehörde

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind weder von der Änderung des Flächennutzungsplanes noch von dem Bebauungsplan betroffen.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung des 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 behandelt¹:

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

¹ Zur Vermeidung verwaltungsbedingter Verzögerungen empfehlen wir, schon frühzeitig in der Planungsphase die für den Vollzug der entsprechenden Gesetze zuständigen Behörden zu kontaktieren.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Für die Einrichtung von Lagerflächen wird zum jetzigen Planungszeitpunkt kein zusätzliches Trinkwasser benötigt. Neben der Prüfung des Trinkwasserbedarfs gilt es auch den Löschwasserbedarf für die Gewerbenutzungen im Rahmen des Bauantrages zu ermitteln.

Deckungsnachweis

Inwieweit die Wasserversorgung für das Gewerbegebiet zum jetzigen Planungszeitpunkt sichergestellt ist, wird derzeit überprüft. Aufgrund der Planung von Lagerflächen wird zunächst kein zusätzliches Trinkwasser benötigt. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung wird dann 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 Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen 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 gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen Erkenntnisse über die Lage des Gebietes im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet vor. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG, Friedberg, in den Gewinnungsanlagen Kohden, Orbes und Rainrod vom 23.03.1987 (StAnz. 19/1987, S. 1112), ID 440-043. Der Geltungsbereich befindet sich auch innerhalb der Quantitativen Schutzzone III des Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet, ID 440-088. Zuletzt befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Zone IIIB des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes „Stauseebrunnen Schotten“, ID-535-212. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Auch die Ausgleichsfläche Gemarkung Schotten, Flur 7, Flst. Nr. 171/0 befindet sich in genau den selben o.g. Wasserschutzgebieten und -zonen. Sofern z.B. durch Tiefbaumaßnahmen im Rahmen der Erschließung Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung berührt werden, ist eine entsprechend Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Unter der textlichen Festsetzung 1.3.1 wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen 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 gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

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

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

KA Vogelsbergkreis, Gesundheitsamt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Trinkwasserschutzzone Zone IIIB der Trinkwassergewinnungsanlage Rainrod der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG Friedberg sowie Zone IIB des Brunnens Fahrerlager der Stadt Schotten. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

RP Gießen, Grundwasser, Wasserversorgung

Der Planungsraum liegt in einem festgesetzten Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk; Qualitative Schutzzone III.

KA Vogelsbergkreis, Wasser- und BodenschutzAllgemeine Anforderungen, Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange

Bezüglich der Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung verweisen wir auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014).

Lage im Schutzgebiet

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich innerhalb der Qualitativen Schutzzone III des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, ID 440-088.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich innerhalb der Zone IIIB 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), ID 440-043. Ebenso betroffen ist die Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes "Stauseebrunnen Schotten", ID 535-121, sowie die qualitative Schutzzone des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten, stehen dem Vorhaben jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Die Wasserschutzgebietskarten mit den entsprechenden Schutzgebietsverordnungen liegen bei den jeweiligen Gemeinde- und Stadtverwaltungen vor und können dort eingesehen werden.

Sofern z.B. durch die Tiefbaumaßnahmen im Rahmen der Erschließung Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung/en berührt werden, ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung - Allgemeine Hinweise

Die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung (HBO) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten. Nach § 28 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnah 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. Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen. Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist.

Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei. Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind 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. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

Baugrubenwasserhaltung

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

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist ein Gewässer (Nidda) sowie Wegeseitengräben vorhanden. Die Parzelle 98 stellt einen verrohrten Graben dar, der gemäß der Planung verlegt werden soll, damit die Fläche einer Überbauung zugeführt werden kann. Die Verlegung der Grabenparzelle ist in der Plankarte angedeutet und planungsrechtlich vorbereitet. Entsprechende Einmessungen des künftigen Verlaufs sind noch erforderlich, so dass sich die Lage der Grabenführung noch ändern kann. Für die Verlegung selbst ist ein separates wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, das zum zweiten Verfahrensschritt eingeleitet wird.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer (Nidda) sowie Wegeseitengräben sind in der Plankarte dargestellt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet befindet sich die Nidda und Wegeseitengräben, zu denen ein umfangreicher Pufferbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen wurde. Die Verlegung der Grabenparzelle ist in der Plankarte angedeutet und planungsrechtlich vorbereitet. Entsprechende Einmessungen des künftigen Verlaufs sind noch erforderlich, so dass sich die Lage der Grabenführung noch ändern kann. Für die Verlegung ist ein separates wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, das zum zweiten Verfahrensschritt eingeleitet wird. Heutige Lagerflächen, die nicht baurechtlich gesichert sind, sind gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes zurückzubauen und die Pflanzmaßnahmen in der Bauverbotszone zu tätigen.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

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

KA Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Lage am Gewässer

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung sollen Gewässer umverlegt werden. Hierzu ist ein gesonderter Antrag auf Plangenehmigung zum einen für die Entwidmung und zum anderen für die Neuanlage des Gewässers bei der Unteren

Wasserbehörde des Vogelsbergkreises zu beantragen. Voraussetzung für die Erteilung einer Plangenehmigung ist unter anderem die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung.

Die zu entwidmende Grabenparzelle hat schon seit längerer Zeit keine Funktion mehr als Gewässer, jedoch eine entwässerungstechnische Funktion. Vermutlich wurde der Graben in der Vergangenheit bereits in Richtung Osten umverlegt. In dem Bereich ist heute die Gehölzstruktur vorzufinden. Es könnte sich bereits eine neue Gewässerbiozönose ausgebildet haben. Eine erneute Umverlegung könnte naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen mit sich ziehen. Aus diesen Gründen sollte die erneute Verlegung überdacht werden.

Im Bebauungsplan sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des südlich verlaufenden Gewässers vorgesehen. Tatsächlich sind diese Flächen bereits voll versiegelt. Die Versiegelung ist aufzubrechen und die Abbruchmaterialien fachgerecht zu entsorgen.

Tatsächlich sind diese Flächen aber vollständig als Lagerfläche vom Betrieb eingenommen werden. Die Lagerfläche ist zu räumen, eventuell vorhandene Versiegelung aufzubrechen, die Abbruchmaterialien fachgerecht zu entsorgen und der im Bebauungsplan dargestellte Schutzstreifen auch als solcher auszuführen.

Erfassung der Quellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans austretenden Quellen und quelligen Bereiche sind planungsmäßig zu erfassen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Ableitung des erschlossenen Grund- und Quellwassers in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei. Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

Kompensationsmaßnahmen

Aus wasserwirtschaftlicher und gewässerökologischer Sicht sollten erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen verstärkt im Gewässer- und Auenbereich vorgenommen werden.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Stadt Schotten prüft derzeit, ob die Abwasserbeseitigung gesichert und die Kläranlage aufgrund der Leistungsfähigkeit das künftig im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen kann. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes wird davon ausgegangen, dass die Abwasserbeseitigung gesichert ist.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet sollte im Trennsystem entwässert werden, dies wird derzeit geprüft. Im Zuge des Bauantrages gilt es einen entsprechenden Entwässerungsplan mit vorzulegen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Ob das Abwasser des Plangebietes an den vorhandenen Kanal angeschlossen und entwässert werden kann, wird derzeit geprüft. Die Leistungsfähigkeit wird seitens der Stadt geprüft.

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 2.3

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die geplante gewerbliche Nutzung kann die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Eine direkte Versickerung ist über den Bebauungsplan nicht vorgesehen, nur eine indirekte Versickerung (1.3.1 und 2.3). Zum Entwurf bzw. zur Satzung sollte zu dem ein Baugrundgutachten erstellt werden, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu überprüfen. Aufgrund der geplanten Geländebewegungen und der Verdichtung in Teilbereichen der Bauflächen ist die Erstellung eines Bodengutachtens mit den entsprechenden Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser von Bedeutung.

Entwässerung im Trennsystem

Ob das Abwasser des Plangebietes an den vorhandenen Kanal angeschlossen und entwässert werden kann wird derzeit geprüft. Die Leistungsfähigkeit wird seitens der Stadt geprüft.

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.

RP Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Die Zuständigkeit liegt beim Kreis Ausschuss des Vogelsbergkreises – Amt für Aufsicht und Ordnungsangelegenheiten, Wasser- und Bodenschutz.

KA Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnah 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. Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen. Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist.

Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei. Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind 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. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

Beschränkung Versiegelungsgrad

Neben einer Beschränkung des Versiegelungsgrades und die Vorgabe einer Brauchwasserverwertung, ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser – soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben - und eine dezentrale oder zentrale Niederschlagswasserrückhaltung textlich im Bebauungsplan festzusetzen.

Bauleitplanung Forderung Niederschlagswasserbehandlung

Konkret kann dieser Forderung z.B. durch den Einbau von Versickerungs- / Rückhalteanlagen (vgl. DWA Arbeitsblätter A 117 und 138), die den Überlauf der Zisternen aufnehmen, entsprochen werden. Denkbar ist auch der Bau eines Dämpfungs- bzw. Pufferbeckens (Erdbecken) an der Einmündung des Entlastungskanals der unterhalb gelegenen Mischwasserentlastung in das Gewässer.

Drosselabfluss

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

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/ Nidda zuzuführen.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Gewerbegebiet.

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet befindet sich die Nidda.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt zunächst.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt zunächst.

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, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Die Verlegung des Grabens in Flurstück 98 an den Rand des Geltungsbereiches und die Einziehung des besagten Grabens in der genannten Parzelle ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vogelsberg abzustimmen und dort zu beantragen. Sonstige Gewässer bezogene Belange (z.B. Einhaltung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens) sind ebenso durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Vogelsberg zu bewerten.

KA Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung sollen Gewässer umverlegt werden. Hierzu ist ein gesonderter Antrag auf Plangenehmigung zum einen für die Entwidmung und zum anderen für die Neuanlage des Gewässers bei der Unteren Wasserbehörde des Vogelsbergkreises zu beantragen. Voraussetzung für die Erteilung einer Plangenehmigung ist unter anderem die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung. Die zu entwidmende Grabenparzelle hat schon seit längerer Zeit keine Funktion mehr als Gewässer, jedoch eine entwässerungstechnische Funktion. Vermutlich wurde der Graben in der Vergangenheit bereits in Richtung Osten umverlegt. In dem Bereich ist heute die Gehölzstruktur vorzufinden. Es könnte sich bereits eine neue Gewässerbiozönose ausgebildet haben. Eine erneute Umverlegung könnte naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen mit sich ziehen. Aus diesen Gründen sollte die erneute Verlegung überdacht werden.

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 möglich² :

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als

² 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 unkritisch beurteilt werden.

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 erfolgt wie bisher über die vorhandene Straße *Auf der Au*. Die Gestaltung und Aufteilung der Straßenverkehrsfläche erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Durch die vorliegende Planung wird der landwirtschaftliche Weg (Flurstück 91/1) tangiert. Der landwirtschaftliche Feldweg wird im Bebauungsplan als solches ausgewiesen, um dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr eine problemlose Erreichbarkeit der östlich angrenzenden Nutzflächen zu ermöglichen.

6.2 Knotenpunkte

entfällt

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)

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 an der Bundesstraße.

6.5 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist gesichert. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser

wird in geplante Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder Vorort verwertet. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5. ff.

6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) befinden sich im Plangebiet und wurden zum Entwurf in der Plankarte (Festsetzungen) und in der Begründung nachgetragen.

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

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Eigelstraße 2, 36043 Fulda so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Insbesondere bitten wir den Erschließungsträger vor Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen erneut auf uns zuzukommen.

Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf Telekommunikationsgesetz § 77i Abs. 7 (TKG), i.V.m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG), wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch den Erschließungsträger stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt 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

In der Straße „Auf der Au“ sind 0,4kV-Kabel verlegt. Im Bereich der 3.Änderung befinden sich keine Anlagen der OVAG. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 2,50m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine -beschränkt persönliche Dienstbarkeit- erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel –auch die am Rande des Planbereichs liegende- durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen.

Wir bitten die Stadt Schotten bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, Tel. 06043-9810 in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Schotten dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung, wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg (Tel. 06031-82 1099) in Verbindung. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass für den Planungsbereich keine Versorgung mit zusätzlicher elektrischer Energie notwendig wird.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

6.7 Brandschutz

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

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

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

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

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.

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 späterem 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	4.854 m²
Fläche des GE1	1.661 m ²
Fläche des GEe 2	942 m ²
Versiegelung im GE (GRZ 0,8*)	2.083 m ²
Straßenverkehrsfläche	756 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg)	121 m ²
Ausgleichsfläche	463 m ²
Wasserflächen	911 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 nicht erforderlich.

9 Bodenschutz

Vorsorgender Bodenschutz:

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essenzielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

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, Erhaltung des Infiltrationsvermögens) - 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 Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu Begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherefähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

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

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

Nachsorgender Bodenschutz:

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen werden ist. Altablagerungen 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 Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Stadt Schotten einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG 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 HAltBodSchG 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/altlasten/dalus.html>.

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

10 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Abfall

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.

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, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rpgiessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/contentdownloads/Baumerkblatt_090515_Stand_131014_0.pdf

Weitere Hinweise vom Dez. 42.2:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird jedoch unter Punkt 1.1 (Seite 4) zum Planerfordernis angegeben, dass die örtliche Firma GalaBau Koch (Garten- und Landschaftsbau) das aktuelle Betriebsgelände maximal ausgenutzt hat und eine Erweiterungsfläche (rd. 530 m²) nach Nordosten benötigt wird. Es sollen Lagerflächen, Nebenanlagen sowie Stellplätze ausgewiesen werden.

Im Hinblick auf die Lagerflächen wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes auch (im Regelfall) nicht gefährliche Abfälle wie z. B. Erdaushub, Bauschutt, Altholz, Grünschnittabfälle anfallen.

Eine zeitweilige Lagerung von derartigen nicht gefährlichen Abfällen bedarf einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, sofern eine Lagerkapazität von ≥ 100 t gegeben ist (bei gefährlichen Abfällen von ≥ 30 t). Hierzu

wird auf Nr. 8.12.2 bzw. 8.12.1.2 des Anhangs 1 der 4. BImSchV verwiesen.

Eine Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen, z. B. durch Schreddern oder Sieben, ist bereits bei einer Durchsatzleistung von 10 t oder mehr je Tag immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig (vgl. Nr. 8.11.2.4 des Anhangs 1 der 4. BImSchV).

Eine derartige Genehmigung in einem Gewerbegebiet unmittelbar angrenzend an eine Wohnbebauung kann ein genehmigungsrechtliches Konfliktpotential beinhalten. Von Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Bau- und Gartenabfällen können im Einzelfall belastigende Umwelteinwirkungen (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) ausgehen. Dadurch kann es zu Konflikten zwischen der Anlage und der nördlich angrenzenden Bebauung kommen.

Die Inbetriebnahme der Lageranlage ist dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 42.2, schriftlich unter Beifügung eines Betriebseinrichtungsplans (Menge und Örtlichkeit der Lagerung und Behandlung von Abfällen) anzuzeigen.

Hinweis: Das unerlaubte Betreiben einer immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Abfallentsorgungsanlage ist ein Straftatbestand (§ 327 Abs. 2 StGB).

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises - Wasser- und Bodenschutz

Bodenschutzrecht Allgemein

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.

Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (Aushubmaterial)

Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600 m³ auf oder in den Boden verweisen wir auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung. Hier-nach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Bewertung der Belange zum Vorsorgenden Bodenschutzes liegt in der Zuständigkeit des Regierungspräsidium Gießen - Abteilung IV Umwelt - Dezernat 41.4 "Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz".

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen

Für die oben genannten Grundstücke liegen nach heutiger Abfrage keine Eintragungen über Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen, altlastenverdächtige Flächen, Grundwasserschadensfälle oder schädliche Bodenveränderungen) in dem "Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS-AG) des Landes Hessen vor.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Dem Verband liegen ebenfalls keine Hinweise über Ablagerungen bzw. Altstandorte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

Bei Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Erdaushub, Bauschutt, (Ziegel, Beton, Steine) und Baustellenabfall, sollten getrennt gehalten und möglichst einer zeitnahen Verwertung zugeführt werden. Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Der bei der Grünpflege anfallende Grasschnitt sollte lw. verwertet werden. Baum- und Heckenschnitt eignet sich zur Grünabfallkompostierung.

11 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.

12 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 Misch- und Wohngebiet ausgewiesen. Kenntnisse über immissionschutzrechtliche Konflikte mit der derzeitigen Nutzung im Gewerbegebiet sind nicht bekannt.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sind gegenüber der unmittelbar im Nordwesten angrenzenden Wohnbebauung einzuhalten. Das Regierungspräsidium Gießen Dez. 43.2. empfiehlt im Rahmen des Bauantrages eine Schallimmissionsprognose zu erstellen.

13 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 (2.1.2).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes

(EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV - zum 1. November 2020 löste das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) die EnEV und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ab. Die Formulierungen und Regelungen entsprechend weitestgehend den bisherigen Gesetzen, einige Änderungen und Abweichungen gibt es aber, verwiesen wird auf die aktuellen Gesetzestexte) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

14 Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich Kosten bei den Parametern

- Grabenverlegung
- Ver- und Entsorgung
- Löschwasser
- Ausgleichsmaßnahmen

entstehen.

15 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.

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 Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Schotten und Wetttenberg, 12.10.2011 und 04.11.2021

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

(BG_BP_S_Auf der Aue_II.docx)

Anlage

Umweltbericht (Planungsbüro Fischer 11/2021)