



Bauleitplanung der Stadt Schotten, Kernstadt

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“

1. Änderung im Bereich „Parkstraße“

Satzung 10/2008

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Bearbeiter:

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

Dipl. Biologe Dr. G. Fokuhl

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 6403/9537-30

email: mwolf@fischer-plan.de

Inhalt

1 Planziel und Planerische Vorgaben..... 4

1.1 Veranlassung und Planziel..... 4

1.2 Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs 5

1.3 Übergeordnete Planungen 5

1.3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001 5

1.3.2 Flächennutzungsplan 5

1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan 6

1.5 Verfahrensstand..... 8

2 Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen 8

3 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen..... 11

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)..... 11

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB / BauNVO)..... 12

3.3 Gestaltungsvorgaben nach BauGB i.V.m. HBO (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) 13

3.4 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)..... 14

3.5 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m HWG) 14

3.6 Sonstige Festsetzungen..... 14

4 Landschaftspflege und Naturschutz 15

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 15

4.2 Schutzgebiete und Artenschutz 16

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz..... 16

5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen 16

5.2 Abwasserbeseitigung 18

5.3 Abflussregelung 18

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur 19

6.1 Straßen und Feldwege..... 19

6.2 Wendeanlagen und Knotenpunkte 19

6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr 19

6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr 19

6.5 Wasserversorgung 19

Stadt Schotten, Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 1.Änderung im Bereich „Parkstraße“ 3

6.6 Abwasserentsorgung 20

6.7 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien 20

6.8 Brandschutz 21

7 Flächenbilanz 22

8 Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Altlasten, Bergaufsicht 22

9 Erneuerbare Energien 23

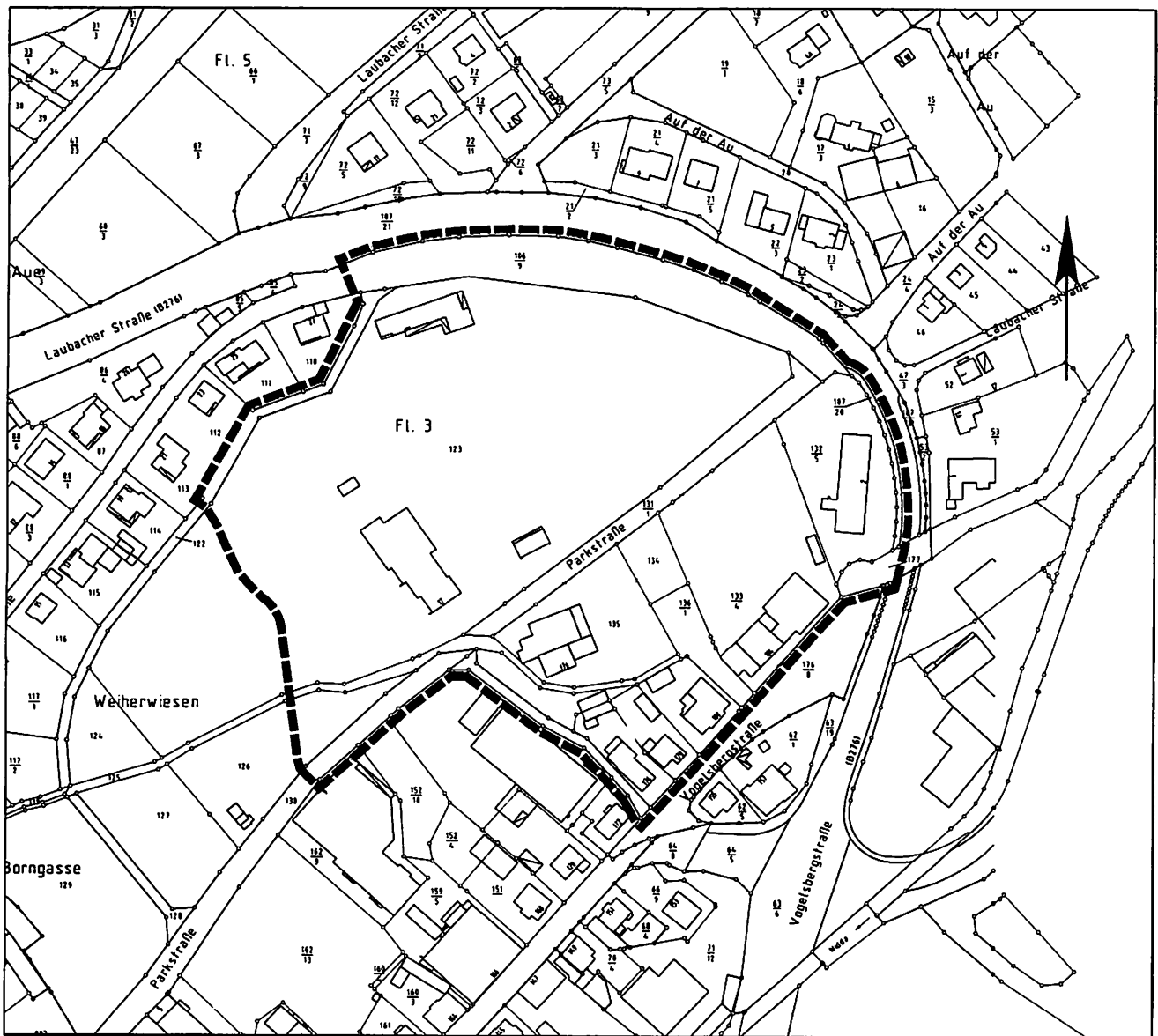


Abb.1: Übersichtskarte Plangebiet, Karte ist genordet, ohne Maßstab.

1 Planziel und Planerische Vorgaben

1.1 Veranlassung und Planziel

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind Planungen für bauliche Erweiterungen des Gebäudes des Kindergartens sowie die Errichtung weiterer Gebäude für generationsübergreifende Einrichtungen. Weiteres Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Stadtverwaltung, die um eine weitere Zweckbestimmung erweitert werden soll. Geplant ist die Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses bzw. des Feuerwehrstützpunktes an den Standort der Verwaltung.

Für den Geltungsbereich existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1993, der den Bereich des Kindergartens noch als Sondergebiet Zweckbestimmung Fremdenverkehr ausweist. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Stadtverwaltung / Bauhof sind die Baulinien und Baugrenzen so festgelegt, dass eine sinnvolle Nachverdichtung dieses Bereiches derzeit nicht möglich ist.

Planziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zu ändern und die beabsichtigten Nutzungen im Bereich Kindergarten, im Bereich Stadtverwaltung sowie den Bestand der Grünfläche Zweckbestimmung Schwimmbad mit den maßgeblichen baulichen Anlagen zu erfassen und städtebaulich neu zu ordnen. Planziel ist daher die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr, Stadtverwaltung, Kindergarten, Gebäude für generationsübergreifende Einrichtungen sowie die Ausweisung von Mischgebieten i.s.d. § 6 BauNVO (Bestandsüberplanung) und der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Schwimmbad mit den einzelnen Nutzungen Schwimmbecken mit Funktionsgebäude, Umkleideräume und sanitäre Einrichtungen, Imbiss, Funktionsgebäude.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB (i.V.m. § 4 Abs.2 und § 13a BauGB) werden in Teilbereichen des Bebauungsplanes gegenüber dem Entwurf weitere Änderungen vorgenommen. Die Änderungen beinhalten im Wesentlichen die Umwandlung eine Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr / Stadtverwaltung in ein Mischgebiet (Bereich der Tankstelle der LBAG Schotten) sowie die geringfügige Vergrößerung der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten und generationsübergreifende Einrichtungen. Im Nordwesten der Grünfläche Zweckbestimmung Schwimmbad wird die Straßenplanung zurückgenommen. Die Baugrenzen in diesen Teilbereichen werden entsprechend modifiziert, weitere Laubbäume zum Erhalt festgesetzt. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches und das Plankonzept an sich ändern werden nicht verändert.

Wird der Entwurf des Bebauungsplanes nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs.2 oder § 4 Abs.2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen (§ 4a Abs.3 Satz 1 BauGB).

1.2 Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst

- die heutigen Verwaltungsgebäude der Stadt im Bereich der *Vogelsbergstraße* 180 und 184,
- die Mischgebietsnutzung, die unmittelbar westlich an die Verwaltung angrenzt - zwischen *Vogelsbergstraße* und *Parkstraße*.
- die Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten und generationsübergreifende Einrichtungen, die sich westlich des Schwimmbades bzw. östlich der Parkanlage befinden,
- die Grünfläche Zweckbestimmung Schwimmbad mit sämtlichen Einrichtungen des Schwimmbadbetriebes sowie
- der zwischen Schwimmbad und Laubacher Straße (B276) vorhandene öffentliche Parkplatz.

Das Gelände ist im südöstlichen Bereich relativ eben und fällt leicht in Richtung *Parkstraße* ab. Im Bereich der Topographie des nordwestlichen Geltungsbereiches steigt das Gelände zwischen *Parkstraße* und *Gartenstraße* im östlichen Bereich stärker an, während der gesamte Bereich des Schwimmbades durch die entsprechenden Einrichtungen und Liegewiesen überprägt ist.

Im Einzelnen werden folgende Flurstücke durch die Planung tangiert:

Flur 3, Flurstücke 106/9tlw., 107/20, 122tlw., 123, 125tlw., 126tlw., 130tlw., 131/1, 132/5, 133/4, 134, 135, 136/1, 136/2, 137, 138, 139, 140, 177tlw.,

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001

Der Regionalplan Mittelhessen₂₀₀₁ stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche-Bestand dar. Gemäß Punkt B 1.5-4 werden als Siedlungsfläche-Bestand Flächen dargestellt, die bereits besiedelt sind, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt oder die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Auch der Regionalplan Mittelhessen_{Entwurf 2006} stellt die Fläche als Vorrang Siedlung Bestand dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als

1. Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Stadtverwaltung und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
 2. Sonderbaufläche Zweckbestimmung Ferien und Erholung sowie
 3. Grünfläche Zweckbestimmung Schwimmbad und Parkanlage
- dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen widersprechen somit dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB₂₀₀₇ kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Planvorhabens ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen und die Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr, Stadtverwaltung, Kindergarten sowie Gebäude für generationsübergreifende Einrichtungen und als Grünfläche Zweckbestimmung Schwimmbad bzw. als gemischte Baufläche darzustellen.

Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt deshalb auch ein Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bereits über den Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ erfasst und seit 1993 rechtskräftig. Wie aus der nachfolgenden Planzeichnung erkennbar, wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung und Bauhof sowie Kindergarten dargestellt. Im nordwestlichen Bereich befindet sich das Sondergebiet Zweckbestimmung Fremdenverkehr und angrenzend die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schwimmbad.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde am 17.12.1992. Es erfolgte ein Anzeige- und Genehmigungsverfahren im Jahre 1993.



Abb.2: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 19, aus dem Jahr 1993 Karte ohne Maßstab.
Der Geltungsbereich liegt nördlich der blauen Linie.

1.5 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB: 07.05.2008, Bekanntmachung am 17.05.2008*

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB: 26.05.2008 – 27.06.2008, , Bekanntmachung am 17.05.2008*

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB: Anschreiben: 21.05.2008, Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB: 26.05.2008 – 27.06.2008

2. Offenlage gemäß § 4a BauGB: 18.08.2008 – 29.08.2008, Bekanntmachung 09.08.2008*

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB: 23.10.2008

* Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau.

Die Vorgaben des § 13a Abs.1 BauGB werden bei diesem Änderungsverfahren erfüllt, so dass das eigentliche Beteiligungsverfahren des § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB zur Anwendung kommt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs.2 Nr.1 BauGB). Für die 2.Offenlage wird das Verfahren gemäß § 4a BauGB angewendet, da in der Summe der Änderungen die Grundzüge der Planung berührt sind.

2 Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen

Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen kann für das vorliegende Verfahren der § 13a BauGB₂₀₀₇ zur Anwendung gelangen. Ziel der Bebauungspläne für die Entwicklung des Innenbereiches ist die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke dadurch zu begrenzen, dass Bebauungspläne, die dem Flächenrecycling oder der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung der Gemeinde dienen, verfahrensrechtlich gegenüber den regulären Bebauungsplänen erleichtert werden und zu beschleunigen. Der Gesetzgeber hat den Gemeinden in § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 BauGB eröffnet, gleichzeitig kann die Gemeinde je nach Fallgestaltung auf die Umweltprüfung verzichten. Je nach Größe der festzusetzenden Grundfläche sind, bezogen auf die Umweltprüfung, zwei Fallgestaltungen zu unterscheiden. Bei weniger als 20.000qm Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO, die im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, kann von der Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen werden (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei einer festgesetzten Grundfläche zwischen 20.000 qm und < 70.000 qm ist anhand der neuen Anlage 2 zum Baugesetzbuch eine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Führt diese zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen haben wird, kann gleichfalls von der Umweltprüfung mit Umweltbericht abgesehen werden.

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, d.h. ein Bebauungsplan im bereits besiedelten Bereich unabhängig davon, ob es sich um Gebiete nach § 34 oder § 30 Abs.1 und 2 BauGB handelt. Die im Gesetz genannten Zielsetzungen, wie Widernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung, sind beispielhaft und nicht abschließend. Es muss sich aber im-

mer um einen Bebauungsplan handeln, der hinsichtlich des gesamten Geltungsbereiches dem baurechtlichen Innenbereich zuzurechnen ist.

Die o.g. Voraussetzungen liegen im Falle der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 vor. Der Planbereich wurde bereits bauplanungsrechtlich überplant und kann somit als Bereich gemäß § 30 BauGB beurteilt werden. Aufgrund der festgesetzten Grundfläche und der Größe des Plangebietes wird der künftige Versiegelungsgrad unter 20.000qm liegen, so dass von der Umweltprüfung abgesehen werden kann.

Gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Im Bereich der bisher ausgewiesenen Sondergebietsfläche Zweckbestimmung Fremdenverkehr wird zum einen die Art der baulichen Nutzung geändert und künftig Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und generationsübergreifende Einrichtungen ausgewiesen. Darüber hinaus wird die bisher festgesetzte Baugrenze über den heutigen Gebäudebestand erweitert, so dass sowohl im Norden der Fläche wie aber auch im Osten und Süden die Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen bzw. die Neuerrichtung von Gebäuden möglich ist. Hintergrund der Änderung ist zum einen, dass der Kindergarten sich dort aktuell befindet und somit der bisher rechtskräftige Bebauungsplan in seiner Darstellung fehlerhaft ist. Zum anderen ist ein Gebäude geplant, das als generationsübergreifende Einrichtung betrieben werden soll. Das Maß der baulichen Nutzung wird für diesen Bereich übernommen 2 Vollgeschosse (der Kindergarten soll aufgestockt werden) bzw. für die nördliche Fläche auf 1 Vollgeschoss modifiziert. Gleichzeitig wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan eine Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt, um den künftigen Gebäudekörper in der Dimension städtebaulich zu ordnen. Die übrigen Freiflächen werden analog des ehemaligen Sondergebietes als solche erfasst und derzeit durch entsprechende Freiflächengestaltung und Spielplätze für den Kindergarten genutzt. Westlich angrenzend wird der Bereich, der im rechtskräftigen BP als Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen ist, erfasst und durch den vorhandenen Fußweg begrenzt. Dieser Fußweg wird als solches dargestellt und verbindet die *Parkstraße* mit der oberhalb des Gebietes liegenden *Gartenstraße*.
2. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Schwimmbad wird die Ausweisung als solches beibehalten, lediglich die vorhandenen baulichen Anlagen werden durch Baugrenzen erfasst und in der textlichen Festsetzung 2.4 näher bestimmt. Hierbei sind lediglich die baulichen Hauptanlagen des Schwimmbades erfasst. Dies sind das Schwimmbecken mit Funktionsgebäude (bezeichnet als 5a), Imbiss, Umkleieräume und sanitäre Einrichtungen (bezeichnet als 5b). Das bisher festgesetzte Funktionsgebäude entfällt im Rahmen der 2. Offenlage, die Fläche wird der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten und generationsübergreifende Einrichtungen zugeschlagen. Alle anderen Nebenanlagen sind im Bereich der Grünfläche nicht durch die Darstellung von Baugrenzen erfasst, aber gemäß textlicher Festsetzung 2.4 weiterhin zulässig.

Stadt Schotten, Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 1. Änderung im Bereich „Parkstraße“ 10

3. Im Bereich der Stadtverwaltung werden die vorhandenen baulichen Anlagen des Rathauses über die weitere Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Verwaltung erfasst. Zusätzlich wird als weitere Nutzungsart die Feuerwehr für diesen Bereich mit aufgenommen. Geplant ist die Verlagerung des jetzigen Feuerwehrgerätehauses im Bereich des Parkplatzes / Festplatzes in den Bereich der *Parkstraße*. Hier soll das Gebäude nördlich bzw. nordöstlich der Verwaltung neu errichtet werden. Die bisherigen Festsetzungen von Baulinien und die Vorgabe der Firstrichtung werden für die Änderung des Bebauungsplanes nicht mit übernommen und die bebaubare Fläche wesentlich großzügiger ausgewiesen, als im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Somit hat die Stadt die Möglichkeit, die Fläche einer optimalen Verwertung zuzuführen. Zum Entwurf 2. Offenlage wird die Parzelle 132/5 als Mischgebietsfläche i.S.d. § 6 BauNVO ausgewiesen, um zum einen die vorhandene Tankstelle der LBAG „Vogelsberg“ e.G. zu sichern, gleichzeitig soll dort aber auch bei veränderten Rahmenbedingungen und Grundstücksverhältnissen die Errichtung des Feuerwehrstützpunktes möglich sein.
4. Ergänzend zu den bisherigen Nutzungen wird auch im Bereich des Mischgebietes zwischen *Vogelsbergstraße* und *Parkstraße* die Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen, da die Parzelle 135 bisher als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen war. Dieser ist nun auf der gegenüberliegenden Straßenseite neu gebaut worden und die Parzelle 135 wird derzeit gewerblich genutzt. Aus diesem Grund erfolgt eine Sicherung des Bestandes durch Ausweisung von Baugrenzen mit der gleichzeitigen Möglichkeit, das Gebäude parallel zur *Parkstraße* in Richtung der Verwaltung zu erweitern. Die beiden Gebäude im Bereich *Vogelsbergstraße* 174 und 178 werden in ihrem Bestand durch Baugrenzen erfasst, so dass auch hier gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan eine Nutzungsintensivierung möglich ist.
5. Eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgt im Bereich der Parzelle 106/9 (*Gartenstraße*), die derzeit als Parkplatz für den Schwimmbadbetrieb, aber auch als öffentliche Parkfläche genutzt wird. Hier wird lediglich der Bestand gesichert.
6. Die geplante Erschließungsstraße mit Wendeanlage für die Fläche den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten und generationsübergreifende Einrichtungen wird zum Entwurf aus der Planung herausgenommen.
7. Neben den zeichnerischen Festsetzungen wurden die textlichen Festsetzungen übernommen und auf die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst und auf ihre Umsetzbarkeit hin überprüft und ggf. modifiziert. Im nachfolgenden Kapitel werden nur die neu mit hinzugenommenen Festsetzungen städtebaulich begründet, ansonsten wird auf den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen.
8. Im Bereich der Erschließung wird die Parzelle 140 (der Fußweg im Süden des Geltungsbereiches) in einen verkehrsberuhigten Bereich umgewandelt, da die schmale Erschließungsstraße zur rückwärtigen Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke dient. Gleichzeitig wird im Bereich der Parzelle 132/5, zwischen der Einmündung *Parkstraße* / *Bundesstraße* und der Fußgängerüberquerung (Parzelle 177), Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, da dieser Bereich durch die Lage an der Kurve sehr unübersichtlich ist.

3 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gilt, dass entgegenstehende Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“ durch den Bebauungsplan Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 1. Änderung im Bereich „Parkstraße“ aufgehoben werden.

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

Nachfolgend werden die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan neu oder geänderten Festsetzungen und Ausweisungen begründet.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)

Ausweisung (1.2.4.3 und 1.2.4.4) einer Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kindergarten und Gebäude für generationsübergreifende Einrichtungen.

Mit dieser Ausweisung wird der heutige Bestand des Kindergartens erfasst und bauplanungsrechtlich gesichert, da die Nutzung über den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich nicht vorgesehen war. Geplant ist die Erweiterung des Kindergartengebäudes in südöstlicher und südwestlicher Richtung. Im nordwestlichen Bereich ist die Errichtung eines Gebäudes für generationsübergreifende Einrichtungen und Nutzungen vorgesehen, wobei die Pläne und Überlegungen sich derzeit in der Konkretisierungsphase befinden. Auch hier ist die ursprünglich dargestellte Baugrenze erweitert worden, so dass insgesamt eine sinnvolle städtebauliche Nachverdichtung im Bereich dieser Fläche erfolgen kann.

Im Bereich der Parzelle 135 wird die bisher dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf künftig als Mischgebiet (1.2.1.1) ausgewiesen, da sich in diesem Bereich ein Gewerbebetrieb sowie Wohnungen befinden. Zugleich ergänzt die Ausweisung dieses Bereiches dem Mischgebietscharakter der angrenzenden Wohnhäuser bzw. Gewerbebetriebe. Gemäß den bisherigen textliche Festsetzung wird für den Bereich der Mischgebiete verschiedene allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen (Tankstellen und Vergnügungstätten sind im Plangebiet nicht zulässig. Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Festsetzung (1.2.1.1 und 2.1.-2.2) wird der Mischgebietscharakter in der näheren Umgebung insgesamt gestärkt. Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss weiterer einzelner allgemein zulässiger Nutzungen im Mischgebiet begründen, liegen vor.

Ausweisung (1.2.4.1)einer Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr, die zur Vorbereitung des neuen Standortes für das Feuerwehrgerätehaus bzw. -stützpunktes dient, das sich derzeit weiter südlich im Bereich des Festplatzes / Ecke Parkstraße befindet. Hier gibt es konkrete Überlegungen, das neue Ge-

bäude zentral im rückwärtigen Bereich der Stadtverwaltung (nördlich) zu platzieren. Der Standort ist aus verkehrstechnischer Sicht optimal an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

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

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 festgesetzt (1.2.2.1 und 1.2.2.2), die in Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenze (1.2.3.2) eine verträgliche bauliche Verdichtung im Innenbereich ermöglicht. Dabei werden im Plangebiet die GRZ und die GFZ in Orientierung an das südwestlich angrenzende Baugebiet aufgegriffen, um die vorhandene Siedlungsstruktur weiterzuführen.

Für die Bereiche der Flächen für den Gemeinbedarf wird gegenüber der alten Planung eine GRZ und eine GFZ neu in die Planung aufgenommen, die sich an den Werten eines Mischgebietes bzw. Gewerbegebietes orientieren. Für den Bereich der Fläche Kindergarten und generationsübergreifende Einrichtungen wird mit dem Ziel der Nachverdichtung eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, um entsprechende Erweiterungen zu ermöglichen. Im Bereich der Stadtverwaltung bzw. des geplanten Feuerwehrgerätehauses kann die GRZ bei nur 0,6 festgesetzt werden, da aufgrund der zur Verfügung zu stellenden Parkplätze sowie den Freiflächen im Bereich der Feuerwehr ein gewisser mit Hochbauten unbebauter Freiflächenanteil gegeben sein muss.

Die Zahl der Vollgeschosse wird anhand der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes sowie der vorhandenen Umgebung übernommen. Städtebauliches Erfordernis für zusätzliche Höhenbeschränkungen der Gebäude (Firsthöhe, Traufhöhe) sind hier nicht gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden innerhalb des Mischgebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Grünfläche Baugrenzen festgesetzt (1.2.3.2), die mit den Hauptgebäuden bzw. baulichen Hauptanlagen nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude zum Liegen kommen müssen. Vorliegend sind die Baufenster ausreichend dimensioniert, so dass den Bauherrn bei der Platzierung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, verwiesen wird auf § 23 Abs.5 BauNVO. Der Mindestabstand zu der erschließenden Verkehrsfläche beträgt jedoch lt. Garagenverordnung 3m.

Nutzungsschablone des bisher rechtskräftigen Planes, siehe auch Abbildung 2, Seite 6

Stadt Schotten, Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 1. Änderung im Bereich „Parkstraße“ 13

NUTZUNGSSCHABLONEN: Teilgebiete 1 BIS 9				
Teilgebiets- typ	Art der bau- lichen Nutzung	Bau- weise	Geschoss- zahl	Grund- flächen- zahl (GKZ)
1	Mischgebiet (M1)	a	II-III	0,6
2	Mischgebiet (M1)	b	I und II	-
3 A	Sondergebiet SG 2: EG Einzelhandel 1.-3. OG Hotel	a	I und III	-
3 B	SG 2: Hotel	a	III	-
4	SG 1: Fernverkehr	a	II	-
5	Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr	b	II	0,6
6	Festhallenergänzung	a	III	-
7	Festhalle	b	I und II	-
8	Kindergarten	a	I und III	-
9	Bauhof und Stadtverwaltung	a	III	0,6

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Mischgebiet) erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (siehe Zeichenerklärung 1.2.3.2.1).

Die Gebäude im Mischgebiet sind in offener Bauweise, das heißt mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Hinsichtlich der Stellung der Gebäude im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sowie im Bereich der Mischgebietsflächen entlang der *Vogelsbergstraße* wird gegenüber der bisherigen Planung die Vorgabe der Firstrichtung herausgenommen. Zum einen kann die Herausnahme der Firstrichtung städtebaulich begründet werden, da die prägenden Gebäude bereits vorhanden sind und die Firstrichtung somit vorgeben. Für den rückwärtigen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Stadtverwaltung / Feuerwehr ist die Vorgabe einer Firstrichtung städtebaulich nicht zwingend erforderlich. Gleiches gilt für die Mischgebietsfläche, die südwestlich angrenzen. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude im Plangebiet wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf, auch nachträglich, auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

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

Übernahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

3.4 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Übernahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Neu mit aufgenommen wurde der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen im Bereich der Grünfläche Zweckbestimmung Schwimmbad sowie zwischen dem Mischgebiet und der Stadtverwaltung Schotten.

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

Die bisher über die textliche Festsetzung (X a) festgesetzte Brauchwassernutzung erfolgt nun unter den aktuellen gesetzlichen Grundlagen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 HWG. Gemäß § 42 Abs. 3 HWG ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen von der Person, bei der es anfällt, zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Gartenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Durch diese Festsetzung (4) wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt deutlich minimiert.

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.

Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß § 13 Abs.3 der Trinkwasserverordnung 2001 dem Fachdienst Gesundheit beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises anzuzeigen.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Stadtverwaltung / Feuerwehr wird zur angrenzenden Bundesstraße 276 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (1.2.5.4.1) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen, da die Einsehbarkeit auf die Bundesstraße aufgrund der Kurvensituation als ungünstig zu beurteilen ist.

Festsetzung (1.2.5.3.2 und 1.2.5.3.4) von öffentlichen Parkflächen im Bereich der *Gartenstraße* sowie der Bushaltestelle im Bereich der *Parkstraße*, die durch den heutigen Bestand und die bisherigen Planung teilweise vorgegeben wurden.

Darstellung des Mühlgrabens mit offener und verrohrter Grabenführung (1.2.8.1 und 1.2.8.2). Die Ausweisung erfolgt gemäß dem heutigen Zustand des Mühlgrabens und dient dem Bestandsschutz.

Darstellung von vorhandenen Abwasserkanälen im Bereich des Schwimmbades, der *Parkstraße* bzw. im Bereich des nördlich vorgesehenen Fußweges (1.2.6.1). Hier Bestandsüberplanung.

Die Leitungen auf den Grundstücken sind noch nicht mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsbetriebe gesichert. Eine Bebauung dieser Bereiche sieht der Bebauungsplan zunächst nur in

Teilbereichen vor. Im Rahmen des Verfahrens werden die Hinweise der Versorger mit aufgenommen und nachrichtlich übernommen.

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

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_{2004/2007} neu strukturiert und insbesondere um die sich aus den 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 neue § 2 Abs. 4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in den zentralen Arbeitsschritt –Ermittlung, Beschreibung und Bewertung- definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB_{alt} abgeleitet wurden und für den Aufbau und Gliederung des Umweltberichtes eine Orientierung bilden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Baugesetzbuches 2007 wurde der § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) eingeführt. Die Vorgaben des § 13a Abs. 1 BauGB werden bei diesem Änderungsverfahren erfüllt, so dass für das eigentliche Beteiligungsverfahren der § 13 Abs.2 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommt. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Stadt Schotten, Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 1. Änderung im Bereich „Parkstraße“ 16

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird daher darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden kann.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr.1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Nachrichtlich übernommen werden die externen Ausgleichsflächen im Bereich Gemarkung Schotten Flur 7, Flurstücke 112 und 116tlw.. Darüber hinaus werden die Umweltbelange in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag abgearbeitet, der Teil der Begründung ist und die Umweltbelange gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB berücksichtigt.

4.2 Schutzgebiete und Artenschutz

Der Stadt Schotten und dem Planverfasser liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über geschützte Arten oder betroffene Schutzgebiete 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.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Untere Naturschutzbehörde

Die Bäume müssten während der Bauphase fachgerecht geschützt werden.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997 S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Bedarfsermittlung:

Gegenüber der bisherigen Ausweisung des Bebauungsplanes bereitet die 1. Änderung keine markante Nutzungsintensivierung mit erhöhtem Wasserbedarf vor. Der weitere Bedarf im Bereich des Kindergartens und

Stadt Schotten, Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 1. Änderung im Bereich „Parkstraße“ 17

der generationsübergreifenden Einrichtung sowie im Bereich des Feuerwehrgerätehauses kann in der jetzigen Planungsphase nicht näher bestimmt werden.

Deckungsnachweis

Grundsätzlich geht die Stadt auf Grund der Lage innerhalb eines bebauten und beplanten Gebietes davon aus, dass der Deckungsnachweis für die Löschwasser- und Wasserversorgung für das Gebiet aufgrund der schon bestehenden Bebauung und der Bauleitplanung aus dem Jahr 1993 erbracht werden kann.

Spar - und Substitutionsnachweis

Die in der Plankarte festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einer Schonung des Grundwasservorkommens bei. Verwiesen wird hier auf die textlichen Festsetzungen 2.5.1 und 3.2 und 4, die zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Grundwasser beitragen.

Sicherstellung der Wasserqualität

Ist von der Stadt Schotten geprüft und sichergestellt.

Versickerung und Entsiegelung

Unter Punkt 2.5.1 wird festgesetzt, dass Fußwege und PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind und auf diesen Flächen anfallendes Niederschlagswasser zu versickern ist. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die Festsetzung 3.2 zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wird die GRZ im Gebiet leicht erhöht, so dass die durch den Bebauungsplan vorbereitete Versiegelung insgesamt größer sein wird. Dies entspricht dem planerischen Ziel der Nachverdichtung.

Finanzierung

Entfällt.

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.

Kreis, Gesundheitsamt, RP Dez. 41.1

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der OVAG –Kohden-Rainrod; Zone IIIB.

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III B) der Wassergewinnungsanlage Stauseebrunnen der Stadt Schotten. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

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.

5.2 Abwasserbeseitigung

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die im und zum Plangebiet angrenzenden Abwasseranlagen sowie die Kläranlage können aufgrund der Leistungsfähigkeit das künftig im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen.

Anschlussmöglichkeit an vorhandene oder geplante Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich können die Flächen im Mischsystem entwässert werden.

Finanzierung

Wird von der Stadt geprüft und im Rahmen der verbindlichen Erschließungsplanung konkretisiert.

Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.5.1 und 3.2 und 4.

Nachweis der Gewässerbenutzung

Entfällt.

5.3 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet selbst befindet sich der ehemalige Mühlgraben (Flurstück 125), der im westlichen Bereich offen und im südöstlichen Bereich verrohrt ist. Teilweise liegt die Verrohrung unter bestehenden Gebäuden. Im östlichen Geltungsbereich (östlich der Stadtverwaltung) wird der Graben auf einem kurzen Teilabschnitt ebenfalls offen geführt.

Es

Dezentraler Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

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.

Kreis, Wasser- und Bodenschutz

Es ist gemäß § 8 HWG die Aufgabe des Unterhaltungspflichtigen das natürliche Erscheinungsbild und die ökologische Funktion des Gewässers zu erhalten. Nicht naturnah ausgebaute Gewässer sind, sofern nicht überwiegende Gründe des

Stadt Schotten, Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 1.Änderung im Bereich „Parkstraße“ 19

Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnaen Zustand zurückzuführen.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Feldwege

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Erschließungsplanung nicht geändert. Lediglich der im Nordwesten geplante Stichweg mit Wendeanlage wird zurückgenommen. Neu mit in die Planung aufgenommen wird der bisher als Fußweg ausgewiesene Bereich im Süden des Geltungsbereiches (südlich der Mischgebietsbebauung). Diese bisher als Fußweg ausgewiesene Parzelle wird künftig als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt, so dass er für Anlieger zur Erreichbarkeit der Grundstücke genutzt werden kann.

6.2 Wendeanlagen und Knotenpunkte

Der bisher vorgesehene Wendehammer im Nordwesten des Schwimmbades wird zurückgenommen. Ansonsten befinden sich innerhalb des Plangebiets keine weiteren Wendeanlagen. Die Anbindung der *Parkstraße* an die *Laubacher Straße* (B276) wird gegenüber dem heutigen Ausbauzustand durch die Planung nicht verändert.

6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bereich der *Parkstraße* befinden sich Parkplätze, die im Bestand im Bebauungsplan mit übernommen werden. Auch im Bereich der Gartenstraße werden die Parkplätze entlang des Schwimmbades bzw. der Bundesstraße 276 im Bestand übernommen und dargestellt.

Die Stellplätze im Bereich der Stadtverwaltung und im Bereich des Kindergartens werden über den Bebauungsplan nicht explizit dargestellt, sondern sind über die Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf bzw. über die Baugrenzen erfasst.

6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Im Bereich der *Parkstraße* befindet sich eine Haltestelle, die über den Bebauungsplan gesichert ist. Somit ist das Plangebiet an den ÖPNV angeschlossen.

6.5 Wasserversorgung

Zur Satzung werden die entsprechenden Wasserversorgungsleitungen mit in die Planung aufgenommen, sofern entsprechende Unterlagen mit eingereicht werden.

6.6 Abwasserentsorgung

Im Bereich der *Parkstraße*, der Parkanlage, des Kindergartens sowie im Bereich des Schwimmbades und des Fußweges, der von der *Gartenstraße* aus in Richtung *Parkstraße* verläuft, werden die bestehenden Abwasserleitungen nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

6.7 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Zum jetzigen Planungszeitpunkt sind keine Infrastrukturleitungen in der Plankarte eingezeichnet. Nach erfolgter Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden die vorhandenen Leitungen, die der Stadt Schotten zur Verfügung gestellt werden, nachrichtlich übernommen und in der Plankarte eingezeichnet.

Weitere Leitungen der Ver- und Entsorgung (Telekom, Strom etc.) werden im Rahmen des Verfahrens nachrichtlich mit aufgenommen.

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 AG

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

OVAG AG

In den ausgewiesenen Gebiet sind von uns 20 kV und 0,4 kV Kabel verlegt. Weiterhin ist im Bereich der Ausgleichsfläche eine 20 kV-Freileitung vorhanden, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Wir bitten die Stadt Schotten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtungen) 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. Im Bereich des geplanten Kindergartens und dem Gebäude für generationsübergreifende Einrichtung ist ein Straßenbeleuchtungskabel und eine Straßenleuchte vorhanden.

Bei einer erforderlich werdenden Änderung unserer Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag. Sollte dies aus Ihrer Sicht notwendig werden, bitte wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir Ihnen vorlegen. Für die im Bereich der Ausgleichsfläche vorhandene 20 kV Freileitung ist eine Schutzstreifenbreite für Gebäude gemäß DIN EN 50423 von je 12,0m links und rechts der Leitungssachse einzuhalten. In diesem Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. So sind Veränderungen am Geländeniveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit unserer Fachabteilung in Friedberg (Tel. 06031-821344) möglich. Für Anpflanzungen von Gehölzen im Bereich unserer 20 kV Freileitung beträgt die Schutzstreifenbreite 10,0m.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand nicht näher als 2,50m an das Leiterseil beim größtem Durchhang heranreichen. Die max. Wuchs-

Stadt Schotten, Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 1. Änderung im Bereich „Parkstraße“ 21

höhe beträgt 4,0m. Alle Gehölze innerhalb des Schutzstreifens, die die maximale Wuchshöhe überschreiten und somit in den Gefahrenbereich der 20 kV Freileitung einwachsen, sind auf unsere Veranlassung hin vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu entfernen bzw. zurück zuschneiden.

Beim Befahren der Leitungstrassen mit LKW, Raupen usw. und Aufstellen von Baumaschinen, wie Kränen, Förderbändern usw., sind den einschlägigen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf den Abstand zu den 20 kV Freileitungen, zu beachten. Sollten Tiefbauarbeiten (z.B. Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) in Masthöhe (ca. 10m um den Maststandort) ausgeführt werden, bitten wir die Stadt Schotten, sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Verbindung zu setzen. Gegebenfalls müssen entsprechende Maßnahmen zur Mastsicherung vorgenommen werden.

6.8 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich gesichert.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Auf die eindeutigen Vorgaben des Hess. Bauordnung wird verwiesen.

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.12.1993 –in Kraft ab 01.06.1994- ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundschutz). Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf bei einer Geschossfläche bis 0,6 = 48 cbm / h = 800 ltr./min. In Gewerbebetrieben mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 wird eine Löschwassermenge von 96 cbm/h = 1.600l/min. erforderlich. Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fliesdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf. Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Das Abstand der Hydranten untereinander soll 60 bis 100m betragen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so

Stadt Schotten, Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 1.Änderung im Bereich „Parkstraße“ 22

abzuschleppen, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht. Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

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

7 Flächenbilanz

Aufgrund der Beibehaltung der Flächenaufteilung bzgl. der Fläche für den Gemeinbedarf und der Grünfläche, die insgesamt den Hauptflächenanteil stellen, wird auf eine differenzierte Flächenbilanz verzichtet.

8 Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Altlasten, Bergaufsicht

Zum jetzigen Planungszeitpunkt ist eine Bodenordnung gemäß § 45 ff BauGB bzw. eine vereinfachte Umlegung gemäß § 80ff BauGB nicht vorgesehen.

Altlasten oder Altstandorte sind der Stadt Schotten im Plangebiet nicht bekannt.

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

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Es liegen keine Informationen über Altablagerungen bzw. Altstandorte im Plangebiet vor.

Der bei der Grünpflege der Kompensationsflächen anfallende Grasschnitt sollte, soweit nicht lw. nutzbar, gemulcht und Hecken- bzw. Bauschnitt der Grünabfallkompostierung zugeführt werden.

9 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der 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 Vorhabenträgern, Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs.7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten.

Ferner ist mit der Änderung des § 11 Abs.1 Satz 2 Nr.4 BauGB im Rahmen der Novellierung des BauGB 2004 verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Nutzung von Solaranlagen sein kann. Außerdem ist als möglicher Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zudem die Nutzung solcher Anlagen und von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung für die Kälteversorgung ausdrücklich genannt. Dadurch wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, die Umsetzung ihrer energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Nach der BauGB-Novelle können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen „bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz Erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden“ (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB). Diesbezüglich sollen die bei der Errichtung von Gebäuden vorgesehenen baulichen Maßnahmen für den Einsatz Erneuerbarer Energien auch die diesbezüglichen technischen Maßnahmen einschließen. Dieser Vorschlag sieht nicht vor, in den besagten Gebieten die Nutzung einer bestimmten Art von Energie vorzuschreiben, was auf eine entsprechende Verpflichtung der Bauherren hinauslaufen würde und verfassungsrechtliche Bedenken auslösen könnte. Der Gemeinde wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzugeben. Solche bauliche Maßnahmen können die Gebäudeausrichtung ebenso sein wie die Vorgabe, bestimmte Flächen bzw. Flächenneigungen als Voraussetzung für die Installation von Fotovoltaikanlagen vorzusehen. Insoweit wird der Gemeinde das planerische Recht eingeräumt, die gesellschafts- und umweltpolitisch gewollte Ausrichtung auf regenerative Energien durch geeignete städtebauliche Maßnahmen (Vorgaben bestimmter baulicher Maßnahmen bei der Errichtung von Gebäuden) vorzugeben.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde die Zulässigkeit von Solaranlagen über die Festsetzung 3.1 aufgenommen, wobei die Festsetzung zum Satzungsbeschluss noch um Fotovoltaikanlagen ergänzt wird. Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wurde darüber hinaus die bisher vorgegebenen Firstrichtungen der Gebäude aus der Planung heraus genommen, so dass der Bauherr im Zusammenhang mit der Südausrichtung der Dächer bzw. Gebäude im Sinne des Umweltschutzes ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt wird.

Die Errichtung von Windenergieanlagen und Biogasanlagen konzentrieren sich auf Grund der Größe der Anlagen und immissionsschutzrechtlichen Konflikten auf den planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) und werden daher im Innenbereich nicht festgesetzt.

Die Möglichkeit der Festsetzungen für den Einsatz erneuerbarer Energien, von Zielwerten für die CO₂-Minderung, Wärmeschutzanforderungen und Verbrennungsverbote im Hinblick auf den allg. Klimaschutz sind bislang durch die Rechtsprechung noch nicht eindeutig geklärt. In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeit der Regelungen in Städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 Abs.1 Satz 2 Nr.4 BauGB verwiesen. Hier können Regelungen zur Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärmekopplung, Anschluss- und

Stadt Schotten, Kernstadt, Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“– 1.Änderung im Bereich „Parkstraße“ 24

Benutzerpflichten, Maßnahmen zur Qualitätssicherung, erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz bei Gebäuden sowie der Errichtung von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung getroffen werden.

Schotten und Linden, den 23.10.2008

Verfahrensstand: Satzung 10/2008

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Bearbeiter LBP: Dipl. Biologe Dr. G. Fokuhl

(Schotten/Parkstraße/BG_Parkstraße_101)





Anlage

Stadt Schotten, Stadtteil Schotten

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 19
„Festplatz und Freizeitpark“
1. Änderung im Bereich „Parkstraße“**

Planstand: 23.10.2008

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt:

- 1 Beschreibung der Planung
- 2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung
- 3 Übergeordnete Fachplanungen
- 4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- 7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes
 - 7.1 Boden und Wasser
 - 7.2 Klima und Luft
 - 7.3 Tiere und Pflanzen
 - 7.4 Biologische Vielfalt
 - 7.5 Landschaft
 - 7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete
 - 7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - 7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
8. Eingriffsregelung

1 Beschreibung der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ im Bereich „Parkstraße“ umfasst das städtische Schwimmbad, das Gelände der Stadtverwaltung und des Bauhofs, einen Kindergarten mit angrenzendem Parkgelände sowie einzelne Wohn- und Betriebsgebäude.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind Planungen für bauliche Erweiterungen des Gebäudes des Kindergartens sowie die Errichtung weiterer Gebäude für generationsübergreifende Einrichtungen. Weiteres Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Stadtverwaltung, die um eine weitere Zweckbestimmung erweitert werden soll. Geplant ist die Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses an den Standort der Verwaltung.

Der vorliegende Bebauungsplan weist im Geltungsbereich ein Mischgebiet (MI), Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmungen Feuerwehr, Stadtverwaltung, Kindergarten, Gebäude für generationsübergreifende Einrichtungen) sowie ein Schwimmbad und Grünflächen (Zweckbestimmungen Verkehrsleitgrün und Schwimmbad) aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 für das Mischgebiet und die Flächen mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr und Stadtverwaltung, 0,6 und 0,8 für die Flächen mit den Zweckbestimmungen Kindergarten und Gebäude für generationsübergreifende Einrichtungen sowie 0,5 für das Schwimmbad. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5 für das Schwimmbad und 1,2 für alle übrigen Baugebiete. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt im Bereich des Schwimmbads bei I, im Mischgebiet bei III und in allen anderen Teilbereichen bei II.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich an der *Parkstraße* nordwestlich der Altstadt von Schotten und umfasst ein Mischgebiet, ein Freibad mit Grünfläche (Liegewiese) sowie mehrere öffentliche Gebäude. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 45.227 m². An das Plangebiet grenzen nach Süden bzw. Südwesten ein Einzelhandelsmarkt und der Vier-Städte-Park, während sich in allen anderen Richtungen Wohnbebauung anschließt.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausling (1988)¹ im Randbereich des Naturraums 351 Hoher Vogelsberg (351.0 Westlicher Hoher Vogelsberg). Die Höhenlage beträgt etwa 290 m ü. NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Der Regionalplan Mittelhessen (2001) stellt das Plangebiet als *Siedlungsbereich Bestand* dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt das Plangebiet als *Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmungen Stadtverwaltung und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), Sonderbaufläche (Zweckbestimmung Ferien und Erholung) sowie Grünfläche (Zweckbestimmung Schwimmbad und Parkanlage)* dar und wird zur korrekten Darstellung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB berichtigt.

4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind, werden diesbezüglich keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen.

Über die üblichen zu erwartenden typischen Siedlungsabfälle (u.a. Restmüll, Bioabfall, Papier, Glas und Sperrmüll) hinausgehend, sind keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Entstehende Schmutzwassermengen werden über den bestehenden Abwasserkanal abgeführt.

5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Dacheindeckung lässt der Bebauungsplan Solar- und Photovoltaikanlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie an und auf Gebäuden, welche nicht unter Denkmalschutz stehen bzw. sich in deren Umgebung befinden, ausdrücklich zu.

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die Änderung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Ortsgefüges Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Fußwege und Pkw-Stellplätze lediglich wasserdurchlässig zu befestigen sind und dass das auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswasser zu versickern ist.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Ausnahmen bestehen aus Gründen der Betriebssicherheit und Belastungsfähigkeit für die Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) und den gewerblich nutzbaren Teil des Mischgebiets.

7 Bestandsaufnahme und –bewertung hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes

7.1 Boden und Wasser

Aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt lediglich als gering zu bewerten. Auf recht kleiner Fläche werden Ertragskraft und Retentionsfunktion des Bodens betroffen, weniger jedoch die Grundwasserneubildung. Bei der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten und in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist ein verstärkter Oberflächenabfluss aus dem Gebiet nicht zu erwarten:

- Fußwege und Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen; zulässig sind Gras, Schotterrassen, Bohlen, Rasenkammersteine und Pflaster.
- Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Ausnahmen bestehen aus Gründen der Betriebssicherheit und Belastungsfähigkeit für die Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) und den gewerblich nutzbaren Teil des Mischgebiets.

7.2 Klima und Luft

Aufgrund seiner isolierten Lage und Kleinflächigkeit kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine geringe klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu. Die lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo im Umfeld entstehender bzw. erweiterter Gebäude mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Nutzung lässt aufgrund des nur begrenzt zusätzlich möglichen Versiegelungsgrades für die vorhandene Wohnbebauung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen erwarten.

7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Mai 2008 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Die Freiflächen des Plangebiets setzen sich aus strukturarmen Hausgärten im Mischgebiet, Vielschnittrasen und Laubgehölzen im Bereich des Schwimmbads, Asphalt- und Schotterflächen sowie Vielschnittrasen auf den Freiflächen der Stadtverwaltung sowie einzelnen Laubgehölzen und Ruderalfluren im übrigen Gebiet zusammen. An das Plangebiet grenzen nach Süden bzw. Südwesten ein Einzelhandelsmarkt und ein Park, während sich in allen anderen Richtungen Wohnbebauung anschließt.

Innerhalb der Rasenflächen (vgl. Fotos 1 u. 2) wurden im Plangebiet die folgenden Arten festgestellt:

<i>Achillea millefolium</i> (vereinzelt)	Wiesen-Schafgarbe
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Leucanthemum vulgare</i> (vereinzelt)	Wiesen-Margerite

Lysimachia vulgaris (vereinzelt)
Plantago lanceolata
Poa annua
Prunella vulgaris (vereinzelt)
Ranunculus repens
Taraxacum officinale
Trifolium repens
Veronica chamaedrys

Pfennigkraut
 Spitz-Wegerich
 Einjähriges Rispengras
 Gemeine Braunelle
 Kriechender Hahnenfuß
 Wiesen-Löwenzahn
 Weiß-Klee
 Gamander-Ehrenpreis



Foto 1: Freibad (Liegewiese)



Foto 2: Stadtverwaltung (Rückseite)

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine alte Lagerhalle mit Tankstelle, großflächig asphaltierten und betonierten Bereichen sowie ruderalen Vegetationsstrukturen (Fotos 3 u. 4). Im Falle einer Umnutzung bzw. eines Abrisses der Lagerhalle sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen, da es sich hier um einen potenzielles Quartier für Fledermäuse und verschiedene Vogelarten handelt. So wurde zum Begehungszeitpunkt mehrfach ein Hausrotschwanz mit Futter in das Gebäude einfliegend beobachtet. Südlich und östlich des Gebäudes dominieren überwiegend hochwüchsige Ruderalarten:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel
<i>Arrhenaterum elatius</i>	Glatthafer
<i>Bromus sterilis</i>	Taube Trespe
<i>Campanula rotundifolia</i> (Einzelexemplar)	Rundblättrige Glockenblume
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Geranium columbinum</i>	Taubenfuß
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Geum urbanum</i>	Nelkenwurz
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Sambucus nigra</i> (vereinzelt)	Schwarzer Holunder
<i>Sanguisorba officinalis</i> (vereinzelt)	Großer Wiesenknopf
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Im westlichen Teil des Betriebsgeländes befindet sich vor einem schmalen Laubgehölz (mit Weiden und Spitz-Ahorn) ein kleiner niedrigwüchsiger Ruderalbereich mit den folgenden Pflanzenarten:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Arrhenaterum elatius</i>	Glatthafer

Artemisia vulgaris
Lotus corniculatus
Dactylis glomerata
Festuca rubra
Leucanthemum vulgare
Medicago lupulina
Plantago lanceolata
Trifolium pratense

Gewöhnlicher Beifuß
 Gemeiner Hornklee
 Wiesen-Knäulgras
 Rot-Schwingel
 Wiesen-Margerite
 Schneckenklee
 Spitz-Wegerich
 Wiesen-Klee



Foto 3: Lagerhalle mit Tankstelle



Foto 4: Ruderalflur hinter der Lagerhalle

Westlich des Kindergartens und des Schwimmbadgeländes stockt ein kleines Laubgehölz (Foto 5), das sich überwiegend aus Hainbuche und Feld-Ahorn zusammensetzt und im Unterwuchs von Efeu (*Hedera helix*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Berberitze (*Berberis spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Kriechendem Günsel (*Ajuga reptans*), Klebkraut (*Galium aparine*), Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Weißdorn (*Crataegus spec.*) begleitet wird. Der Mühlgraben südlich des Kindergartens befindet sich einem naturfern kanalisiertem Zustand (Foto 6).



Foto 5: Laubgehölz südlich des Schwimmbads



Foto 6: Mühlgraben am Kindergarten

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich um Bereiche geringer (Asphaltflächen) bis leicht erhöhter Wertigkeit (Ruderalfluren, einzelne Laubgehölze). Aufgrund der Kleinflächigkeit Wert gebender Biotopstrukturen kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch insgesamt eine relativ geringe Bedeutung zu, womit durch die teilräumige Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

7.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ² drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

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

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

Da das Plangebiet - wie im vorangegangenen Kapitel aufgezeigt - keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

7.5 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird überwiegend durch die das Plangebiet umgebende bereits vorhandene Bebauung und nur im südwestlichen Bereich durch das sich dort anschließende Parkgelände geprägt.

Der für die vorliegende Planung beanspruchte Bereich befindet sich im besiedelten Bereich und unterliegt durch Bebauung und Versiegelung bereits starken Vorbelastungen, so dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Zur Eingliederung der geringfügig möglichen zusätzlichen Bebauung dienen neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung von standorttypischen Laubbäumen.

7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Die nächstgelegenen Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind das Vogelschutzgebiet 5421-401 *Vogelsberg* in etwa 200 m Entfernung und das FFH-Gebiet 5420-304 *Laubacher Wald* in 1,2 km Entfernung vom Plangebiet. Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und die Erhaltungsziele des nahen Vogelschutzgebiets von der Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht betroffen sind, können nachteilige Auswirkungen voraussichtlich ausgeschlossen werden.

7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

² BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (STAND 8/12/2003): Informationsplattformform/ www.biologischevielfalt.de

7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht berührt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.9 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch die Bebauungsplanänderung vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8 Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“ 1. Änderung im Bereich „Parkstraße“ handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB₂₀₀₇. Dieses Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m² bleibt (oder bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² nach einer Vorprüfung des Einzelfalls), keine Vorhaben, welche nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Da die durch den Bebauungsplan in den ausgewiesenen Baugebieten maximal mögliche Überbauung mit 16.956 m² (entspricht 80 % von 21.196 m² = Gemeinbedarfsflächen und Mischgebiet) unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher vorliegend nicht erforderlich.

Fachbeitr-Parkstr4a32.doc

Stand: 23.10.08