



Bauleitplanung der Stadt Schotten, Kernstadt

Begründung zum

**Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“  
2. Änderung im Bereich „Gefahren-Abwehrzentrum“**

Satzung 12/2009

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Bearbeiter:

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

---

**Planungsbüro Holger Fischer**

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 6403/9537-30  
email: [mwolf@fischer-plan.de](mailto:mwolf@fischer-plan.de)

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Planziel und Planerische Vorgaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs .....	4
1.3	Übergeordnete Planungen .....	5
1.3.1	Regionalplan Mittelhessen 2001 .....	5
1.3.2	Flächennutzungsplan .....	5
1.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	5
1.5	Verfahrensstand 2.Änderung .....	6
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....</b>	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO).....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB / BauNVO).....	9
3.3	Gestaltungsvorgaben nach BauGB i.V.m. HBO (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) .....	10
3.4	Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB).....	10
3.5	Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m HWG) .....	11
3.6	Sonstige Festsetzungen.....	11
<b>4</b>	<b>Landschaftspflege und Naturschutz .....</b>	<b>11</b>
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	11
4.2	Schutzgebiete und Artenschutz .....	12
<b>5</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>12</b>
5.1	Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen .....	13
5.2	Abwasserbeseitigung .....	14
5.3	Abflussregelung .....	14
<b>6</b>	<b>Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur .....</b>	<b>15</b>
6.1	Straßen und Feldwege.....	15
6.2	Wendeanlagen und Knotenpunkte .....	15
6.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr .....	15
6.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....	16
6.5	Wasserversorgung .....	16
6.6	Abwasserentsorgung .....	16
6.7	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien .....	16
6.8	Brandschutz .....	17
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Altlasten, Bergaufsicht .....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Erneuerbare Energien.....</b>	<b>19</b>



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

## 1 Planziel und Planerische Vorgaben

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Nach Durchführung des Verfahrens der 1.Änderung des Bebauungsplanes wurden die Architektenpläne für das Gefahrenabwehrzentrum konkretisiert. Hierdurch ergeben sich geringfügige Änderungen bei den Festsetzungen der Baugrenze, der Höhe baulicher Anlagen sowie der Gestaltung der Dächer und Stellplätze. Die übrigen Festsetzungen des Planes bleiben bestehen.

**In den nachfolgenden Kapiteln wird die Ursprungsbegründung für die 1.Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen zu Grunde gelegt und aufgeführt (verkleinerte Schrift) und um die Ausführungen der 2.Änderung ergänzt.**

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.

Die 2.Änderung des Bebauungsplanes wird ebenfalls im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, wobei das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung kommt. Der Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben (14-Tage).

## **1.2 Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst

- die heutigen Verwaltungsgebäude der Stadt im Bereich der *Vogelsbergstraße* 180 und 184,
- das geplante Gefahrenabwehrzentrum.

Stadt Schotten, Kernstadt, BP Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 2.Änderung im Bereich „Gefahren-Abwehrzentrum“ 5

Das Gelände ist im Plangebiet relativ eben und fällt leicht in Richtung *Parkstraße* ab.

Im Einzelnen werden folgende Flurstücke durch die Planung tangiert:

Flur 3, Flurstücke 133/4, 134 und 136/1.

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Regionalplan Mittelhessen 2001

Der Regionalplan Mittelhessen<sub>2001</sub> 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<sub>Entwurf 2006</sub> 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 BauGB<sub>2007</sub> 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.

Die 2.Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 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.

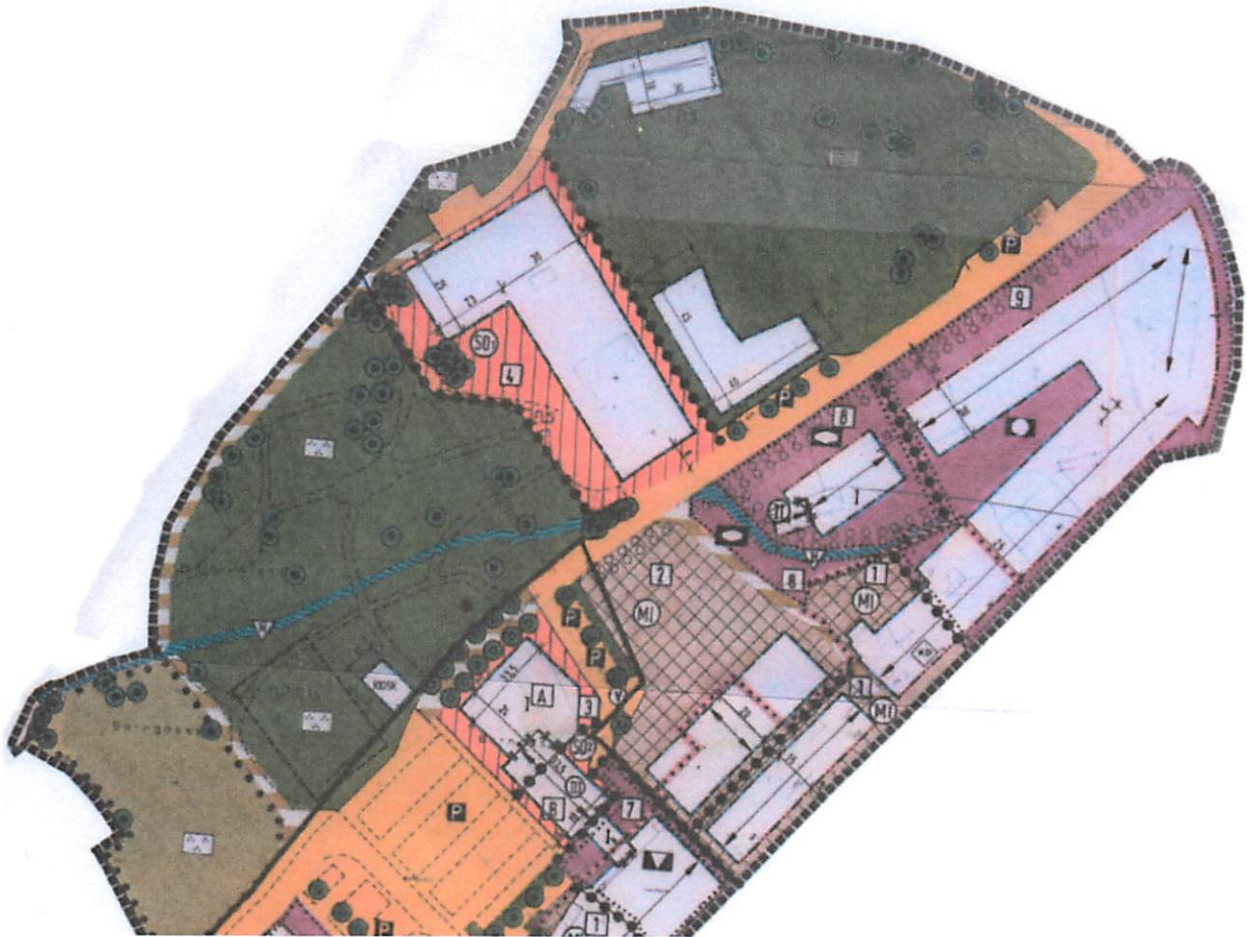


Abb.2: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 19, aus dem Jahr 1993 Karte ohne Maßstab.

Die rechtskräftige 1.Änderung des Bebauungsplanes ist auf der Plankarte schwach farbig hinterlegt.

### 1.5 Verfahrensstand 2.Änderung

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB: 17.09.2009, Bekanntmachung am 26.09.2009\*

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB: 28.09.2009 – 09.10.2009, Bekanntmachung am 26.09.2009\*

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB: Anschreiben: 24.09.2009, Frist: 09.10.2009

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB: 17.12.2009

\* 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).

Aufgrund der geringfügigen Änderungen wird eine verkürzte Frist festgesetzt (§ 13 Abs.2 Nr.2 erster Halbsatz und § 13 Abs.2 Nr.3 erster Halbsatz BauGB),

## **2 Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen**

Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen kann für das vorliegende Verfahren der § 13a BauGB<sub>2007</sub> 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 immer um einen Bebauungsplan handeln, der hinsichtlich des gesamten Geltungsbereiches dem baurechtlichen Innenbereich zuzurechnen ist.

Die o.g. Voraussetzungen liegen im Falle der 2. 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 (1.Änderung) werden folgende Änderungen vorgenommen:**

1. Die textliche Festsetzung 2.1 wird um die Zweckbestimmung Gefahren-Abwehrzentrum ergänzt und folgende zusätzliche Nutzungen festgesetzt: Polizei, DRK und sonstige Einrichtungen (THW, Bergwacht<sup>1</sup>) zur Gefahrenabwehr.
2. Die textliche Festsetzung 2.1 wird um Nebenanlagen /-nutzungen der Stadtverwaltung ergänzt, da im Gebäude des Gefahren-Abwehrzentrums das städtische Archiv untergebracht werden soll.
3. Für das Gebäude werden drei Vollgeschosse festgesetzt und zusätzlich ein Schlauch- und Übungsturm mit einer Höhe von 25m zugelassen.
4. Die Baugrenze zur Parkstraße wird von 5 auf 4m Abstand reduziert, gleichzeitig ändert sich der Mindestabstand von Nebenanlagen und Garagen zu der erschließenden Verkehrsfläche von 4 auf 3m.
5. Die Dachneigung wird neu festgesetzt und bewegt sich nun bei 0-30°.
6. Als Ausnahme zu Abstandregelung nach § 6 HBO wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.2a BauGB neu definiert, dass im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf bis zu 8 Stellplätze innerhalb der Abstandsfläche zulässig sind. Die Stellplätze sind zum Nachbargrundstück mit einer Laubhecke einzugrünen.

Diese Änderungen im Bebauungsplan wurden gegenüber der 1.Änderung notwendig, da sich die Architektenpläne nach dem Satzungsbeschluss konkretisiert hatten. Die 1.Änderung wurde primär für die Erweiterung des Kindergartens durchgeführt. Die Verlagerung des Feuerwehrstützpunktes wurde planerisch schon in der 1.Änderung erfasst, Detailpläne und Nutzungsaufteilungen waren aber noch in der Planfindungsphase und lagen somit noch nicht abschließend vor.

### **3 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung gilt, dass entgegenstehende Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“ und Bebauungsplan Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 1. Änderung im Bereich „Parkstraße“ durch den Bebauungsplan Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 2. Änderung im Bereich „Gefahren-Abwehrzentrum“ 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.

---

<sup>1</sup> Die Auflistung ist nicht abschließend.



### 3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)

Ausweisung (1.2.3.1) einer Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr und Gefahrenabwehrzentrum, die zur Vorbereitung des neuen Standortes für das Feuerwehrgerätehaus bzw. -stützpunktes dient, dass sich derzeit weiter südlich im Bereich des Festplatzes / Ecke Parkstraße befindet. Hier gibt es konkrete Überlegungen, das neue Gebäude zentral im rückwärtigen Bereich der Stadtverwaltung (nördlich) zu platzieren. Der Standort ist aus verkehrstechnischer Sicht optimal an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Zur 2.Änderung wurde die Zweckbestimmung um den Begriff Gefahren-Abwehrzentrum ergänzt, da im Gebäude auch eine Polizeistation sowie Einrichtungen des DRK untergebracht werden sollen. Aber auch Einrichtungen wie der THW oder die Bergwacht können zukünftig im Gebäudekomplex einquartiert werden. Der Nutzungskatalog ist nicht abschließend. Auch das Stadtarchiv soll in diesem Komplex untergebracht werden, so dass diese Nutzung mit aufgenommen wurde.

### 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. Im Bereich der Stadtverwaltung bzw. des geplanten Feuerwehrgerätehauses /Gefahrenabwehrzentrum 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 GFZ liegt bei 1,6.

Die Zahl der Vollgeschosse wird anhand der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes sowie der vorhandenen Umgebung übernommen bzw. im Gefahrenabwehrzentrum auf III erhöht. Städtebauliches Erfordernis für zusätzliche Höhenbeschränkungen der Gebäude (Firsthöhe, Traufhöhe) sind hier nicht gegeben. Ausnahme der Schlauch- und Übungsturm, der eine Höhe von 25m aufweisen muss.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf Baugrenzen festgesetzt (1.2.2.1), 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. Als Ausnahme zu Abstandregelung nach § 6 HBO wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.2a BauGB neu definiert, dass im Bereich der Fläche für den Gemeinbe-

darf bis zu 8 Stellplätze innerhalb der Abstandsfläche zum Nachbargrundstück zulässig sind. Die Stellplätze sind mit einer Laubhecke einzugrünen.

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

<b>NUTZUNGSSCHABLONE: Teilgebiete 1 BIS 9</b>				
<b>Teilgebiets- typ</b>	<b>Art der bau- lichen Nutzung</b>	<b>Bau- weise</b>	<b>Geschoß zahl</b>	<b>Grund flächen zahl (GRZ)</b>
1	<b>Mischgebiet (MI)</b>	o	II-III	0,6
2	<b>Mischgebiet (MI)</b>	b	I und II	-
3 A	<b>Sondergebiet</b> SO 2: EG Einzelhandel 1.-3. OG Hotel	o	I und III	-
3 B	SO 2: Hotel	o	III	-
4	SO 1: Fernverkehr	o	II	-
5	<b>Fläche für Gemeinbedarf</b> Feuerwehr	b	II	0,6
6	Festhallenergänzung	o	II	
7	Festhalle	b	I und II	0,6
8	Kindergarten	o	I und II	
9	Bauhof und Stadtverwaltung	o	II	0,6

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.

Als Änderung wird die Dachneigung des Gebäudes auf 0-30° neu festgesetzt.

### 3.4 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Übernahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Stadt Schotten, Kernstadt, BP Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“– 2.Änderung im Bereich „Gefahren-Abwehrzentrum“11

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 (4) 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

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<sub>2004/2007</sub> 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

Stadt Schotten, Kernstadt, BP Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“– 2.Änderung im Bereich „Gefahren-Abwehrzentrum“12

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<sup>all</sup> 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.

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.

Keine Änderungen im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

#### **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), <b>Hinweise und Empfehlungen</b> 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 be-

handelt:

## 5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Keine Ergänzungen im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

### *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 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

Stadt Schotten, Kernstadt, BP Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 2.Änderung im Bereich „Gefahren-Abwehrzentrum“14

Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet diese Behörde.

## **5.2 Abwasserbeseitigung**

Keine Ergänzungen im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

### *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 Grundwassernutzung 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**

Keine Ergänzungen im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

### *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 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**

Keine Ergänzungen im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

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**

Keine Ergänzungen im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

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**

Keine Ergänzungen im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

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**

Keine Ergänzungen im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

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**

Keine Ergänzungen im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

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

#### **6.6 Abwasserentsorgung**

Keine Ergänzungen im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

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**

Keine Ergänzungen im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

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



## Stadt Schotten, Kernstadt, BP Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“– 2.Änderung im Bereich „Gefahren-Abwehrzentrum“17

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 Leitungsachse 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. Wuchshöhe 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

Keine Ergänzungen im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

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  $0,6 = 48 \text{ cbm} / \text{h} = 800 \text{ ltr./min}$ . In Gewerbebetrieben mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 bis 1,2 wird eine Löschwassermenge von  $96 \text{ cbm/h} = 1.600 \text{ l/min}$  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 Löschwasserbe-

Stadt Schotten, Kernstadt, BP Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“– 2.Änderung im Bereich „Gefahren-Abwehrzentrum“18

hälter 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. Der 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 abzuschleifen, 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 Löschwassersentnahme 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**

Keine Ergänzungen im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

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**

Keine Ergänzungen im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

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

Keine Ergänzungen im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes.

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 CO<sub>2</sub>-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-Wärmekoppelung, Anschluss- und Benutzerpflichten, Maßnahmen zur Qualitätssicherung,

Stadt Schotten, Kernstadt, BP Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“- 2.Änderung im Bereich „Gefahren-Abwehrzentrum“20

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

Schotten und Linden, den 17.12.2009

Verfahrensstand: Satzung 12/2009

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

(Schotten/Parkstraße/BG\_Parkstraße2Ä\_10)

