



Bauleitplanung der Stadt Schotten, Kernstadt

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“
3. Änderung im Bereich „Parkstraße /Weiherwiesen“
(1. Teilbereich)

Satzung 05/2013

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

Inhalt

1	Planziel und Planerische Vorgaben	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	5
1.3.2	Flächennutzungsplan.....	6
1.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	6
1.5	Verfahrensstand	7
1.6	Änderung zum Entwurf 2.Offenlage	8
2	Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen	8
3	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO).....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB / BauNVO).....	13
3.3	Gestaltungsvorgaben nach BauGB i.V.m. HBO (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)	15
3.4	Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB).....	15
3.5	Sonstige Festsetzungen.....	16
4	Landschaftspflege und Naturschutz	16
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	16
4.2	Schutzgebiete und Artenschutz.....	17
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
5.1	Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen	18
5.2	Abwasserbeseitigung	19
5.3	Abflussregelung.....	21
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	21
6.1	Straßen und Feldwege	21
6.2	Wendeanlagen und Knotenpunkte	22
6.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	22
6.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr.....	22
6.5	Wasserversorgung	22
6.6	Abwasserentsorgung.....	22
6.7	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	22
6.8	Brandschutz	24
7	Flächenbilanz	25
8	Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Altlasten, Bergaufsicht	25

9	Denkmalschutz.....	26
10	Immissionsschutz.....	26
11	Erneuerbare Energien.....	27

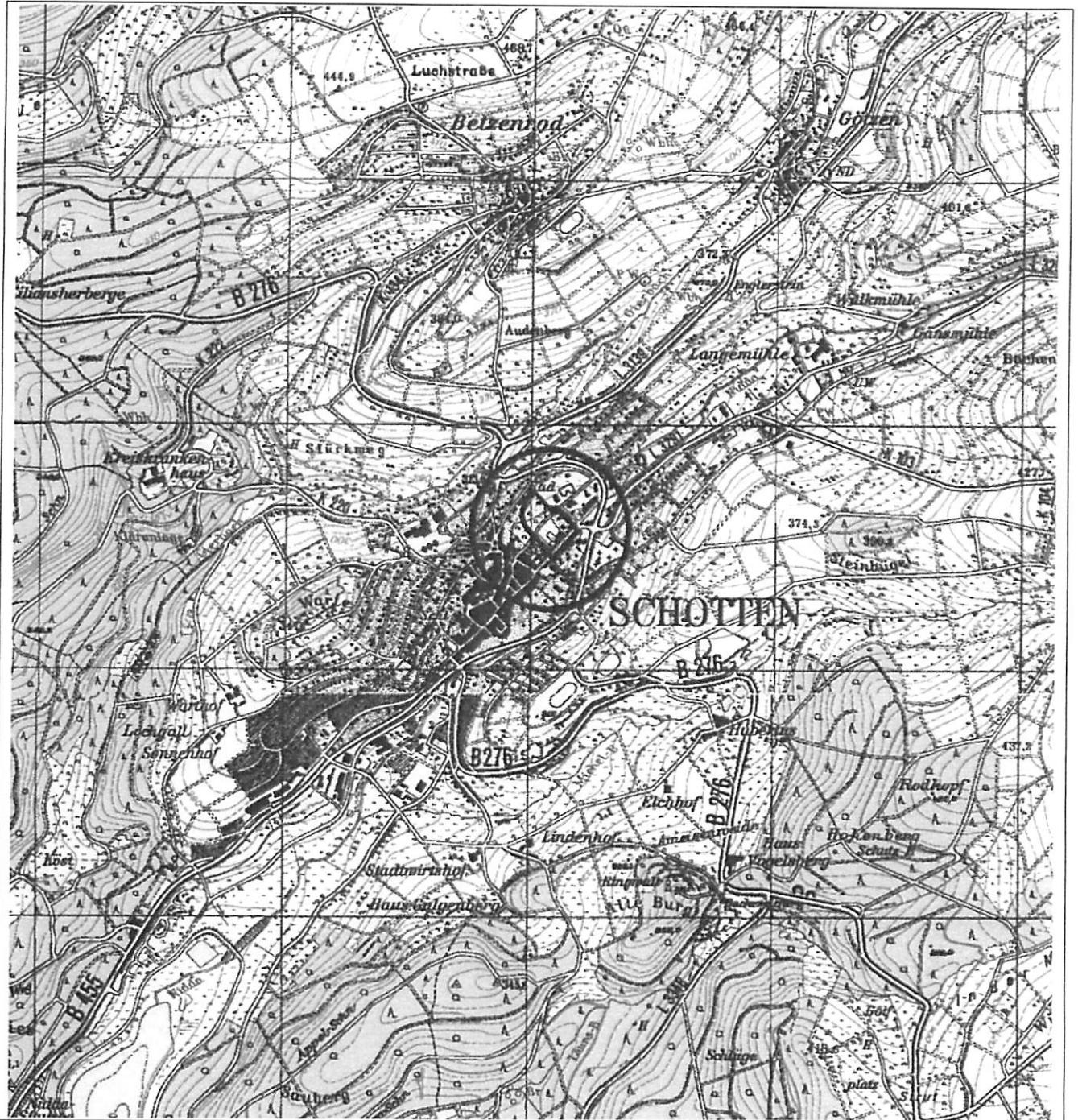


Abb.1: Übersichtskarte Plangebiet, Karte ist genordet, ohne Maßstab.

1 Planziel und Planerische Vorgaben

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.08.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen. Primäres Ziel der Planung ist die Neuerrichtung eines Altenpflegeheimes im zentralen Bereich der bisher ausgewiesenen Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage (alte Flurstücke 126 und 127¹, neue Bezeichnung 126/2, 127/1 und 127/2) sowie die Sicherung der Nachversorgung (Vollversorger –Edeka) durch die geringfügige Verlagerung und Neuerrichtung des Marktes im zentralen Bereich der Parkstraße. Nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses wurden gleichzeitig durch die Schottener Sozialen Dienste GmbH sowie durch die Fa. Edeka Detailpläne erstellt, die aufgrund verschiedener Planungsdetails und Konkretisierung der Planung unterschiedliche Entwurfsstadien aufweisen. In der Sitzung am 29.03.2012 hat der Architekt vom Architekturbüro CNK die ausgearbeitete Planung für das Alten- und Pflegeheim im Detail vorgestellt, so dass für diesen 1. Teilbereich die Entwurfsoffenlage des Bebauungsplanes durchgeführt werden konnte.

Die nordöstlichen und südlichen angrenzenden Flächen, die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineingenommen wurden, werden in einem zweiten und dritten Planschritt als zweiter und dritter Teilbereich in eine eigenständige Entwurfsoffenlage gegeben.

Das Gesamtkonzept der Schottener Sozialen Dienste GmbH ist dann in den Bebauungsplan übertragen worden und wird nun durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Somit handelt es sich im Bereich der Parzellen 126/2, 127/1 und 127/2 aufgrund der bisherigen Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan um eine Überplanung und Nachverdichtung der innerörtlichen Grünflächen. Die südöstlich angrenzenden Nutzungen (Parkplatz, Hotel, Stadthalle und Wohnhäuser) werden in ihrem Bestand erfasst und gesichert.

1.2 Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst

- die heutige Stadthalle Schotten im Bereich der Parzelle 159/5,
- die angrenzenden Wohngebäude, auf den Parzellen 161, 160/3 und 151/1 sowie dem Hotel und den rückwärtigen Parkplatzbereichen im Bereich der Parzellen 162/9, 152/10 und 152/4,
- darüber hinaus wird der bestehende zentrale Parkplatz (Festplatz) im Bereich der Parzelle 162/13 und 160/4 zum Erhalt festgesetzt,
- die bisher als Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlagen ausgewiesenen Grundstücke 123/1, 126/1, 126/2, 126/3, 127/1 und 127/2 werden einer Nachverdichtung im Innenbereich zugeführt und künftig als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO ausgewiesen,
- die Erschließungsstraßen werden ebenfalls im Bebauungsplan im Bestand übernommen und als Solche dargestellt (Flurstück 130 und 162/13tlw.)
- Neu mit aufgenommen wird die Parzelle 128/2, die als Erschließungsstraße ausgewiesen wird.

¹ Alte Flurstücksbezeichnungen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses

Das Gelände ist im südöstlichen Bereich eben und steigt nordwestlich der Parkstraße in Richtung Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage deutlich an. Die umgebenden Nutzungen werden durch das Schwimmbad, dem Kindergarten, dem Gefahrenabwehrzentrum, der Stadtverwaltung sowie angrenzende Wohngebäude und Geschäfte sowie Dienstleistungsbetriebe ergänzt.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen₂₀₁₀ stellt den Geltungsbereich als Vorrangfläche Siedlung Bestand dar. Gemäß Punkt 5.2-1 werden als Vorranggebiet Siedlung Bestand Flächen dargestellt, die bereits besiedelt sind oder für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, oder die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen.

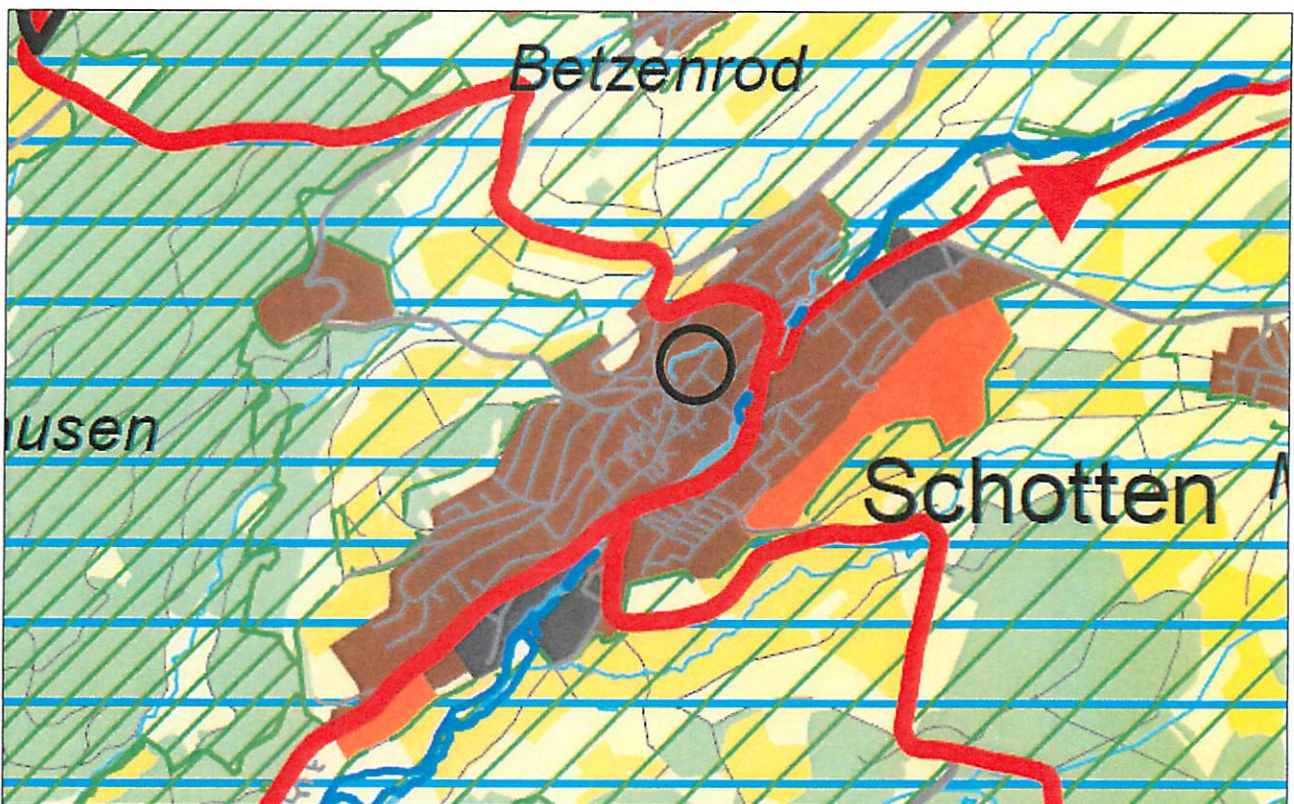


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010

Aufgrund der Darstellung im RPM₂₀₁₀ geht die Stadt Schotten davon aus, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt den Geltungsbereich als

- Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage,
- Sonderbaufläche Zweckbestimmung Einzelhandel,
- Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Feuerwehr sowie
- gemischte Bauflächen

dar.

Die geplanten Festsetzungen auf Bebauungsplanebene widersprechen somit in Teilbereichen dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB 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 gemischte Bauflächen, Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage sowie als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 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 kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen, als Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage, als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel sowie als Verkehrsfläche Zweckbestimmung Parkplatz und als gemischte Baufläche i.S.d. § 6 BauNVO dargestellt.

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



Abb.3: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 19, aus dem Jahr 1993 Karte ohne Maßstab. Nutzungsmatrix zum Plan siehe Abb. 5.

1.5 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	10.08.2011 (ergänzender Beschluss 29.03.2011) Bekanntmachung 27.08.2011*
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	29.05.2012 – 02.07.2012 Bekanntmachung: 19.05.2012*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben 24.05.2012 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 und 3 BauGB i.V.m. § 4a BauGB und § 3 Abs.2 BauGB	Anschreiben 06.03.2013 Eingeschränkte Auslegung: 08.03.2013 – 28.03.2013 Bekanntmachung: 01.03.2013
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	23.05.2013

* 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 Satz 1 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 Satz 1 Nr.1 BauGB).

Gemäß § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Offenlage nur zu den geänderten und ergänzten Teilen in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen abgegeben werden können. Der Entwurf 2.Offenlage des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung liegt gemäß §§ 4a Abs.3 Satz 1 bis 3 i.V.m § 3 Abs.2 BauGB in einer verkürzten Offenlegungszeit aus.

1.6 Änderung zum Entwurf 2.Offenlage

Zum Entwurf 2.Offenlage wurden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Die Baugrenze im Norden des Mischgebietes 1 auf den Parzellen 126/2, 123/2 und 123/1 wird an die künftige Grabenverlegung / Verrohrung angepasst.
2. Darstellung der neuen Grabentrasse/-parzelle.
3. Festsetzung eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 650m²
4. Aufnahme der Wegeparzelle 128/2 als Erschließungsweg.

Gemäß § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Offenlage nur zu den geänderten und ergänzten Teilen in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen abgegeben werden können:

2 Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen

Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen kann für das vorliegende Verfahren der § 13a BauGB 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 Wiedernutzbarmachung 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 3. 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.

Als wesentliche Änderung des Bebauungsplanes wird der heutige Hotelbereich, in dem sich der Lebensmittel-Vollsortimenter (Edeka) befindet, künftig als Mischgebiet ausgewiesen. Der vorhandene Gebäudebestand wird über die Nutzungsmatrix auf der Plankarte zum Erhalt festgesetzt und somit die bestehende bauliche Ausnutzung gesichert. Der Lebensmittelmarkt wird um ca. 60m nach Nordosten auf die Parzelle 135 versetzt, so dass die bisherigen Verkaufsflächen teilweise in einen Getränkemarkt umgewandelt und ansonsten einer Nachfolgenutzung (Gewerbe, Dienstleistung etc.) zugeführt werden. Im Oktober 2012 stellte die Stadt Schotten deshalb beim Regierungspräsidium Gießen den Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 im Bereich „Parkstraße / Weiherwiesen“, um im Bereich der Kernstadt zwischen der Parkstraße und der Vogelsbergstraße in städtebaulich integrierter Lage die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka von bislang 875 m² auf künftig 1.400 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich vorbereiten und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausweisen zu dürfen.

Am 11. Dezember 2012 erging auf Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen die im Folgenden zitierte Entscheidung:

„Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel in der Kernstadt der Stadt Schotten wird (...) für einen

- **Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² zugelassen.**

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

(1) Der derzeitige Markt, Parkstraße 9, wird als Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 650 m² nachgenutzt.“

Die Maßgabe wird nun bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“, 3. Änderung im Bereich „Parkstraße / Weiherwiesen“ (1. Teilbereich) beachtet.

Die Bereiche um die Stadthalle, die überwiegend durch Wohnnutzung, Handwerk und Dienstleistung geprägt werden, werden in ihrem Bestand festgesetzt. Auch der Parkplatzbereich und die Erschließungsstraßen zum Parkplatz bzw. die Parkstraße selbst, werden komplett über den Bebauungsplan dargestellt. Im Rahmen der Stadtumbauplanung ist für diesen Bereich eine neue Gestaltung der Parkplatzsituation vorgesehen, wobei die Stadt Schotten sich dazu entschieden hat, die Detailplanung, die sich noch in der Diskussion befindet,

über den Bebauungsplan vorerst noch nicht festzusetzen und somit eine städtebauliche Zurückhaltung auszuüben. Geplant ist jedoch die komplette Neugestaltung des großen Parkplatzbereiches i.V.m. dem südlich angrenzenden Bereich (ehemaliges Feuerwehrgerätehaus und angrenzende Gebäude). Vor allem Grünelemente und gestalterische Elemente werden künftige dem Park- und Festplatz prägen.

Kernstück der 3. Änderung für den 1. Teilbereich ist die Umwandlung der bisher ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage im Bereich der Parzellen 126/2, 127/1 und 127/2 in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. In diesem Bereich beabsichtigt die Schottener Soziale Dienste GmbH eine Einrichtung für Betreutes Wohnen und für die Tagespflege i.V.m. Arztpraxen und weitere Einrichtungen zu gestalten. Das Gebäude soll parallel zur Parkstraße gestellt und durch eine geschickte Architektur in das Umfeld eingefügt werden. Hierbei werden auch die Höhenunterschiede und das ansteigende Gelände nach Nordwesten in die Architektur mit eingebracht. Geplant ist die Errichtung von drei Vollgeschossen, die durch eine anspruchsvolle Architektur den südlich gelegenen Freiraum (neu zu gestaltende Parkplatzfläche) prägen soll. Die Anbindung der Nutzung (Betreutes Wohnen und Tagespflege) erfolgt über die Parkstraße, jedoch auch über den bestehenden Feldweg 128/2, der als Parkplatzzufahrt ausgebaut werden soll. Neben den Gebäuden und einem geplanten Garagenkomplex sind auch umfangreiche Stellplätze im Nordosten des Geländes vorgesehen, so dass der derzeit die Parzellen durchschneidende Mühlgraben in Teilbereichen verlegt werden muss. Auch die bestehende fußläufige Anbindung zur nördlich angrenzenden *Gartenstraße* wird über den Bebauungsplan und den dargestellten Stellplätzen gesichert. In der nachfolgenden unverbindlichen Skizze ist eine Aufteilung der künftigen Nutzungen im Bereich des Mischgebietes für die Tagespflege und Betreute Wohnen aufgeführt.

Die überbaubare Fläche, die im Bebauungsplan dargestellt ist, erfasst den gesamten Gebäudekomplex und lässt darüber hinaus noch Spielraum für Variationen und die Gestaltung von Außenanlagen. Aufgrund der bisherigen Detailplanung des Architekturbüros ist auch in Teilbereichen des Gebäudekomplexes ein Dachgeschoss möglich, das voraussichtlich als Staffelgeschoss gestaltet werden soll. Die Planung wird in enger Abstimmung mit der Stadt Schotten vorgenommen, so dass im Rahmen des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Gebäudekubatur und die Ausnutzung des Grundstückes festgelegt werden.

An der Erschließung der jeweiligen Grundstücke wird durch die Bebauungsplanänderung keine Änderung vorgenommen. Lediglich die Parzelle 128/2 wird als zusätzliche Erschließungsstraße ausgewiesen. Der zu verlagernde Lebensmittelvollsortimenter wird künftig über die *Parkstraße*, die direkt an die *Vogelsberger Straße* bzw. *Laubacher Straße* angeschlossen ist, erschlossen, so dass insgesamt durch die Planung voraussichtlich eine Verkehrsberuhigung des innerörtlichen Bereiches vollzogen werden kann.

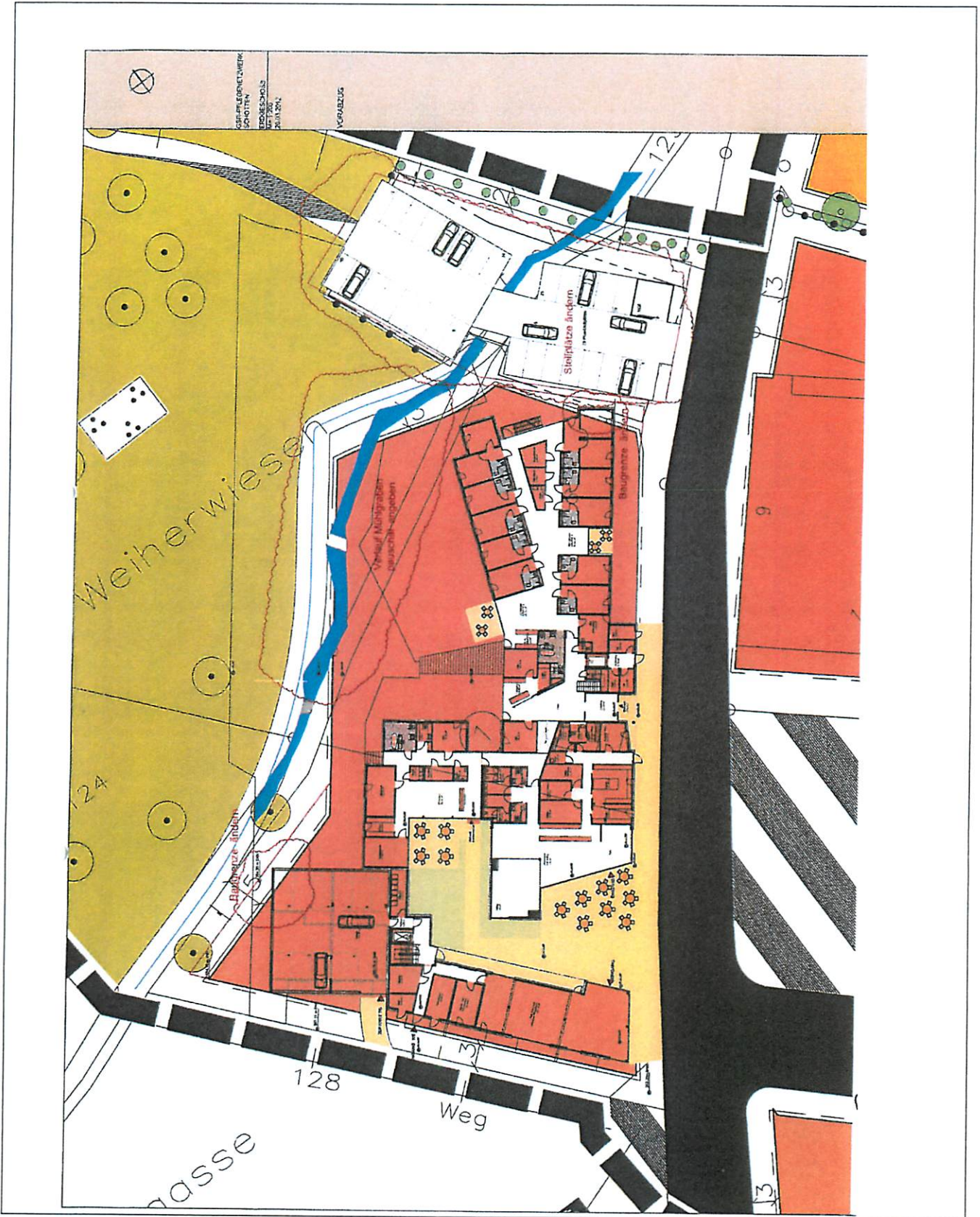


Abb. 4.: Konzept der geplanten Einrichtung der Schottener Sozialen Dienste GmbH, Architekturbüro CNK, 03/2012

3 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung gilt, dass die Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“ und Bebauungsplan Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 1. und 2. Änderung im Bereich „Parkstraße“ durch den Bebauungsplan Nr.19 „Festplatz und Freizeitpark“ – 3. Änderung im Bereich „Parkstraße/Weiherwiesen“ 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 (1.2.4.1 und 1.2.4.2) einer Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Sozialen und Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier die Stadthalle Schotten (Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Plangebiet gelangt aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zur Ausweisung. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluss einzelner allgemein zulässiger Nutzungen begründen, liegen vor. So sind Vergnügungsstätten mit der Eigenart des Plangebietes sowie mit dem angrenzenden Umfeld nicht vereinbar. Da Vergnügungsstätten im Wesentlichen in den Abendstunden oder am Wochenende be-

etrieben werden und überwiegend autokundenorientiert sind, stellen sie eine mögliche Lärmbeeinträchtigung für die Bewohner der im und unmittelbar am Plangebiet vorhandenen Nutzungen dar. Unzulässig sind daher gemäß Festsetzung 2.1.1.

Vergnügungsstätten.

Im Mischgebiet im Bereich der Parzelle 162/9 wird darüber hinaus der Getränkemarkt und die dazugehörige Verkaufsfläche gemäß Abweichungsentscheidung festgesetzt (2.1.2). Siehe aus Ausführungen in Kapitel 2.

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

Zur Ausweisung (1.2.7.1) gelangt eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, um die vorhandenen Grünstrukturen mit ihrer Erholungsfunktion und besondere Funktion für das lokale Klima zu erhalten.

Ausweisung (1.2.5.3.3) einer öffentlichen Parkfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, um den Parkplatz im innerstädtischen Bereich zu sichern und somit für den Tourismus und für die Kunden der angrenzenden Geschäfte ausreichend Parkraum zur Verfügung zu stellen.

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 den Bereich der Fläche 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 Stadthalle wird die GRZ bei 0,8 festgesetzt, da aufgrund der zur Verfügung zu stellenden Parkplätze sowie den Freiflächen im Eingangsbereich 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. für das Mischgebiet 1 in Teilbereichen auf III erhöht. Der bestehende Hotelkomplex im Bereich der Parzelle 162/9 weist bereits drei Vollgeschosse aus, so dass auch das Mischgebiet im Bereich der Parzellen 126/2, 127/1 und 127/2 auf drei Vollgeschosse erhöht wird. Aufgrund der Höhe des Hotels und dem zusätzlichen Dachgeschoss wird auch die Möglichkeit für das Mischgebiet auf der nordwestlichen Seite der *Parkstraße* und dem dort geplanten Gebäudekomplex vorgesehen, drei Vollgeschosse zu errichten, so dass insgesamt eine einheitliche Höhenentwicklung der bestehenden und künftigen

Gebäude im Umfeld des Parkplatzes gewährleistet ist. Ein städtebauliches Erfordernis für zusätzliche Höhenbeschränkungen der Gebäude (Firsthöhe, Traufhöhe) ist hier nicht gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden innerhalb der Mischgebietesflächen 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.

Abb.5: Nutzungsschablone des bisher rechtskräftigen Planes, siehe auch Abbildung 2, Seite 6

NUTZUNGSSCHABLONE: Teilgebiete 1 BIS 9				
Teilgebiets- typ	Art der bau- lichen Nutzung	Bau- weise	Geschoß zahl	Grund flächen zahl (GRZ)
1	Mischgebiet (MI)	o	II-III	0,6
2	Mischgebiet (MI)	b	I und II	-
3 A	Sondergebiet 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	Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr	b	II	0,6
6	Festhallenergänzung	o	II	
7	Festhalle	b	I und II	
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 ist. Für den Bereich des neu auszuweisenden Mischgebietes entlang der *Parkstraße* ergibt sich die Firstrichtung aufgrund der topographischen Gegebenheiten und aufgrund der schon mit der Stadt abgestimmten Version der Gebäudearchitektur, die parallel zur Parkstraße gestellt werden soll.

Hinsichtlich der Stellung der neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet wird 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)

Bezüglich der geplanten Bebauung werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen sowie hinsichtlich der Grundstücksfreiflächen gestalterische Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, damit sich sowohl die künftigen Gebäude im Innerortsbereich an die bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Den Bauherren verbleibt ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

So wird unter den textlichen Festsetzungen 3.1 festgesetzt, dass Solar- und Fotovoltaikanlagen ausdrücklich zulässig sind.

Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird weiterhin festgesetzt (3.2), dass Mauern, Mauer- und Betonsockel allgemein unzulässig sind, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt.

Darüber hinaus sind mindestens 40 % der Grundstücksfreiflächen als Grünfläche zu gestalten und je 300m² gilt es jeweils mindestens einen standortgerechten einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (3.3ff.). Die Festsetzungen dienen somit der Mindestdurchgrünung im Plangebiet und sollen gleichzeitig die Freiflächenqualität deutlich erhöhen. Zudem finden hierdurch auch klein- und lokalklimatische Aspekte entsprechend Berücksichtigung.

3.4 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Neu mit aufgenommen wurde der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen im Bereich der Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage sowie zwischen zum Mischgebiet 1.

Festsetzung (2.5) zur **Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen, Hofflächen und Garagenzufahrten** in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasenkammersteinen, wasserdurchlässigen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs in die Grundwasserneubildungsrate. Zudem wird der über die Bebauung hinausgehende Grad der Bodenversiegelung gering gehalten. In begründeten Fällen (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit) kann bei einer gewerblichen Nutzung von der Festsetzung abgesehen werden.

Bei öffentlichen Gebäuden sind künstliche Nistmöglichkeiten (für Schwalben, Mauersegler, Fledermäuse u.a.) zu schaffen bzw. Neubauten vorzusehen (Festsetzung 2.6). Innerhalb der Grünflächen sind Nistkästen für Höhlenbrüter und für Fledermäuse aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Mit dieser eingriffsminimierenden Maßnahme wird dem Artenschutz im Innenbereich Rechnung getragen.

Festsetzung (2.8 und 2.9) zum **Anpflanzen von Laubbäumen und Laubstrauchhecken im Bereich der Stellplätze**. Es gilt: Anpflanzung eines einheimischen Laubbaums je 4 neu zu errichtender Pkw-Stellplätze. Sofern neue Stellplätze auf über 500qm befestigter Fläche angelegt werden, sollte diese durch eine raumgliedernde und flächendeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen (Empfehlung). Hierdurch soll der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert und eine Mindestdurchgrünung im Gebiet gewährleistet werden.

Festsetzung (1.2.9.1 und 2.9) von Anpflanzungsflächen im Mischgebiet und in den Grünflächen im Übergang zum Kindergartengelände. Es gilt eine geschlossene einheimische Laubstrauchhecke anzupflanzen. Koniferen sind unzulässig. Gegebenenfalls sind gemäß der Darstellung in der Plankarte ergänzend Laubbäume 2. Ordnung anzupflanzen. Die Festsetzung dient ebenfalls der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und zugleich als natürliche Sichtbarriere zu angrenzenden Nutzungen.

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.

Hof- und Erschließungsflächen für das Altenpflegeheim / Restaurant barrierefreie Wohnungen und Arztpraxis müssen nicht zwingend mit versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt werden, da aus betriebstechnischen Gründen für die Nutzung durch Rollstuhlfahrer oder Rollatoren ein scharfkantiges Pflaster notwendig ist (Drainpflaster ist nur bedingt tausalz- und rostbeständig).

Die in der textlichen Festsetzung 2.5 aufgeführte Ausnahme trifft aufgrund der o.g. Beschreibungen auf die Zuwegungen, Hofflächen, etc. des Altenpflegeheimes zu.

3.5 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_{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 (Europarechtsanpassungs-

gesetz 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.

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. Dies gilt vor allem für das Mischgebiet nordwestlich der Parkstraße.

Die Umweltbelange werden im beiliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag behandelt.

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.

Bei der Baugestaltung des Kellergeschosses mit Lichtschächten, Treppen und Fenstern ist darauf zu achten, dass keine Tierfallen entstehen, z.B. für Amphibien, die sich im Bereich des Mühlgrabens aufhalten können.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 53.1

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

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

Keine Ergänzungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Bedarfsermittlung:

Gegenüber der bisherigen Ausweisung des Bebauungsplanes bereitet die 3. Änderung nur eine markante Nutzungsintensivierung mit erhöhtem Wasserbedarf im Bereich des Mischgebietes 1 vor.

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. und 3.3, 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. 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 3.3 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 im Innenbereich.

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 liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Trinkwassergewinnungsanlage der Versorgungsbetriebe AB, Sitz in Friedberg sowie der Trinkwassergewinnungsanlage „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.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes der OVAG Kohden, Orbes und Rainrod und des Stauseebrunnens der Stadt Schotten. Die Schutzgebietsverordnungen sind einzuhalten, stehen der Planung jedoch nicht entgegen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.1

Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim vom 19.02.1929

5.2 Abwasserbeseitigung

Keine Ergänzungen im Rahmen der 3.Änderung des Bebauungsplanes.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die im und zum Plangebiet vorhandenen und 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 und 3.3.

Nachweis der Gewässerbenutzung

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.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

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

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

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

Die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser stellen einen Benutzungstatbestand im Sinne der § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung dar, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Von einer erlaubnispflichtigen Einleitung des Niederschlagswassers ist in jedem Fall die Verwertung oder Versickerung auf dem Grundstück zu prüfen.

Kreis, Wasser- und Bodenschutz

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserableitung, -versickerung des infolge zusätzlicher Versiegelungen entstehenden Mehrabflusses ist zu erbringen. Auf die Beachtung des ATV Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemes-

sung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Ein Rückhaltebecken wäre nach ATV A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge der zusätzlichen Versiegelungen vermieden wird.

5.3 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet selbst befindet sich der ehemalige Mühlgraben (Flurstück 125/1, 125/2tlw. und 125/3tlw.), der im Plangebiet überwiegend offen ist. In Teilbereichen des Mischgebietes 1 muss der Mühlgraben verlegt werden. Hierzu wird ein separates wasserrechtliches Verfahren durchgeführt, dass derzeit im Verfahren ist. Die Abstimmungsgespräche mit den Fachbehörden haben bereits stattgefunden. Bis auf die Überführung im Parkplatzbereich soll die Grabenparzelle offen gestaltet werden. Die abschließende Gestaltung unterliegt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren, die Vorgabe des Grabenverlaufs ist durch den Antrag zum wasserrechtlichen Verfahren vorgegeben.

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 naturmah ausgebaute Gewässer sind, sofern nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturmahen Zustand zurückzuführen.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Feldwege

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die grundlegende Erschließungsplanung nicht geändert bzw. durch die zusätzliche Ausweisung der Parzelle 128/2 ergänzt. Der Ausbau der Parzelle dient als Zufahrt zu Stellplätzen im Nordwesten des Mischgebietes.

6.2 Wendeanlagen und Knotenpunkte

Keine Änderungen im Rahmen der 3.Änderung des Bebauungsplanes.

6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Keine Ergänzungen im Rahmen der 3.Änderung des Bebauungsplanes.

Im Bereich der *Parkstraße* befinden sich Parkplätze, die im Bestand im Bebauungsplan mit übernommen werden. Der gesamte Parkplatzbereich soll im Zuge des Stadtumbaus um- und neu gestaltet werden. Da zum jetzigen Planungszeitpunkt die abschließende Gestaltung des Platzes noch nicht feststeht, wird der Parkplatz als solches im Plan dargestellt. Geplant ist eine umfangreiche Begrünung des Platzes und die Schaffung von Aufenthaltsflächen und Freiräume.

Im Bereich des Mischgebietes werden für die geplanten Einrichtungen der Schottener Sozialen Dienste explizit Stellplätze dargestellt (1.2.10.1) und im Mischgebiet selbst realisiert.

6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Keine Ergänzungen im Rahmen der 3.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 3.Änderung des Bebauungsplanes.

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

6.6 Abwasserentsorgung

Keine Ergänzungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

6.7 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen Erkenntnisse über Infrastrukturleitungen (Telekommunikationslinien und Strom) vor, die teilweise in der Plankarte eingezeichnet sind (Telekommunikationslinien). Die Stromleitungen liegen teilweise in den öffentlichen Straßenparzellen und teilweise in den Mischgebieten. Eine überlagernde Darstellung erscheint nicht sinnvoll, so dass die Hinweise auf die Stromleitungen der OVAG Netz

AG sowohl auf der Plankarte (4.2) wie auch in der Begründung aufgeführt sind (siehe unten). Die vorhandene Transformatorenstation wurde in der Planzeichnung aufgeführt. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung sind die Leitungsträger frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden.

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, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Sollten bauliche Veränderungen notwendig werden (z.B. Abbau des Hausanschlusses wg. Abriss), bitte wir, dies 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

OVAG AG

In dem 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, bitten 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 größten 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 3.Änderung des Bebauungsplanes.

Bei der Löschwasserversorgung sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten:

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 (Grundsatz). 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. 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 abzuschieben, 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

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1000).

Geltungsbereich des Bebauungsplans	24.157m²
Mischgebiet	11.066 m ²
Flächen f. d. Gemeinbedarf	1.688m ²
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	2.543m ²
Straßenverkehrsfläche (Planung)	300m ²
Rad- und Fußweg	53m ²
Fußweg	180m ²
Parkplatz	2.662m ²
Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage)	5.279m ²
Grabenparzelle	386m ²

8 Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Altlasten, Bergaufsicht

Keine Ergänzungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Zum jetzigen Planungszeitpunkt ist eine Bodenordnung in Form einer vereinfachten Umlegung gemäß § 80ff BauGB 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.

Es sollte auf schadstoffanzeigende organoleptische Bodenveränderungen (Konsistenz, Farbe, Geruch) geachtet und ggf. bei deren zu Tage tretend das RP Gießen (Aufsichtsbehörde) verständigt werden. Anfallender Bodenaushub sollte, wie Bau- und Baustellenabfall ebenso, getrennt gehalten, sicher zwischengelagert und einer zeitnahen ordnungsgemäßen Entsorgung mit Verwertungsvorrang zugeführt werden. Mutterboden ist vor Vermischung und Vergeudung zu schützen und im nutzbaren Zustand zu erhalten.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

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

9 Denkmalschutz

Die Anwesen Vogelsbergstraße 162, 164, 166, 168 incl. der Grundstücksflächen sind gemäß § 2 Abs.2 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) als geschützte Gesamtanlage „Schotten IV, nordöstliche Stadterweiterung“ ausgewiesen. Darüber hinaus sind die Gebäude Vogelsbergstraße 166 und Vogelsbergstraße 168 gemäß § 2 Abs.1 HDSchG als Einzelkulturdenkmäler eingestuft². Denkmalpflegerische Belange sind bei weiteren Planungen zu berücksichtigen und konkrete Maßnahmen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des LK Vogelsberg. Auch bei Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Gesamtanlage / Kulturdenkmäler sind die Behörden zu beteiligen.

10 Immissionsschutz

Für die Verlagerung des Nahversorgers Edeka auf einen Standort, der weiter vom Mischgebiet (Altenpflegeheim) entfernt ist, wird ein entsprechendes Lärmschutzgutachten erarbeitet und im Rahmen der Beteiligung für den 2. Teilbereich öffentlich ausgelegt.

Dieses Gutachten liegt zum derzeitigen Planungszeitpunkt vor. Die Empfehlungen des Gutachtens wurden eingearbeitet und die geplante Verlagerung wirkt sich nicht auf den vorliegenden Bebauungsplan aus.

Auch für die geplante Errichtung des Altenpflegeheimes sind schallschutztechnische Anforderungen im Rahmen des Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren zu klären, inwieweit z.B. durch die Errichtung von klima- und lüftungstechnischen Anlagen im Umfeld des Plangebiets mögliche Beeinträchtigungen auf bestehende Nutzungen entstehen. Hierfür wurde ebenfalls eine Begutachtung in Auftrag gegeben³. Die Ergebnisse und Bewertungen werden in den weiteren Planungs- und Abwägungsprozess des hier vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt. In der Bewertung des Gutachtens (Kapitel 9) wird aufgeführt, das

² Eine entsprechende jeweilige Kennzeichnung erfolgte zur Satzungskarte.

³ Immissionsgutachten Nr.2549, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 25.02.2013

die Immissionsrichtwerte im Mischgebiet um mind. $\Delta L = 7\text{dB}$ zur Tagszeit und um mind. $\Delta L = 1\text{dB}$ zur Nachtzeit unterschritten wird. Somit besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf für die Aufnahme von Festsetzungen. Verwiesen wird auf das Gutachten, das Teil der Verfahrensunterlagen wird.

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.

Regierungspräsidium Gießen, Immissionsschutz

Zum Schutz vor Geräusch-Immissionen der zukünftigen Bewohner empfehle ich vorsorglich als vorbeugende, passive Schallschutzmaßnahme eine höhere Schallschutzklasse bei den Fenstern und ggf. Türen in Richtung der Parkstraße und in Richtung Nord-Ost des Altenpflegeheimes zu wählen bzw. einzubauen.

11 Erneuerbare Energien

Keine Ergänzungen im Rahmen der 3.Änderung des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs.1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs.1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

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 Solar-energie getroffen werden“ (vgl. § 9 Abs.1 Nr.23b BauGB). Diesbezüglich sollen die bei der Errichtung von Gebäuden vorgesehenen baulichen Maßnahmen für den Einsatz Erneuerbarer Energien auch die diesbe-
züglichen technischen Maßnahmen einschließen. Dieser Vorschlag sieht nicht vor, in den besagten Gebie-
ten die Nutzung einer bestimmten Art von Energie vorzuschreiben, was auf eine entsprechende Verpflichtung der Bauherren hinauslaufen würde und verfassungsrechtliche Bedenken auslösen könnte. Der Geme-
inde wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Ener-
gien vorzugeben. Solche bauliche Maßnahmen können die Gebäudeausrichtung ebenso sein wie die Vor-
gabe, bestimmte Flächen bzw. Flächenneigungen als Voraussetzung für die Installation von Fotovoltaikanla-
gen vorzusehen. Insoweit wird der Gemeinde das planerische Recht eingeräumt, die gesellschafts- und um-
weltpolitisch 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 und Fotovoltaikanla-
gen über die Festsetzung 3.1 aufgenommen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeit der Regelungen in städtebaulichen Verträgen gemäß §
11 Abs.1 Satz 2 Nr.4 und 5 BauGB verwiesen. Hier können Regelungen zur Nutzung von Netzen und Anla-
gen der Kraft-Wärmekoppelung, Anschluss- und 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 02.05.2013 und 23.05.2013

Verfahrensstand: Satzung 05/2013



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

(Schotten/Bebauungsplan Nr. 19/BG_Parkstr3Ä_1.TB_10)



Anlage

Stadt Schotten, Stadtteil Schotten

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum Bebauungsplan Nr. 19 „Festplatz und Freizeitpark“
3. Änderung im Bereich „Parkstraße/Weiherwiesen“
(1. Teilbereich)

- Satzung 05/2013 -

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

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Festplatz und Freizeitpark“ sollen die bisher ausgewiesenen Bau- und Grünflächen für eine Nachverdichtung optimiert und städtebaulich neu geordnet und entwickelt werden. Neben der Neuerrichtung eines Altenpflegeheims im Mischgebiet und der Sicherung der Nahversorgung in der Kernstadt werden die übrigen Bereiche gesichert, geordnet und Erweiterungsmöglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen. Zur Ausweisung gelangen im reduzierten Geltungsbereich u.a. Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Sozialen und Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Stadthalle), Mischgebiete i.S. des § 6 BauNVO, Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage und im zentralen Bereich ein öffentlicher Parkplatz. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes werden an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst und auf die städtebauliche Notwendigkeit hin überprüft. *Zum Entwurf 2. Offenlage wurden hierzu folgende Änderungen vorgenommen:*

1. *Die Baugrenze im Norden des Mischgebietes 1 auf der Parzelle 126 wird an die künftige Grabenverlegung / Verrohrung angepasst.*
2. *Darstellung der neuen Grabentrasse/-parzelle.*

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 für die Mischgebiete und 0,8 für die Flächen für den Gemeinbedarf. 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 1,2 für die Mischgebiete und 1,6 für die Flächen für den Gemeinbedarf. 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 bei III bzw. II.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich an der *Parkstraße* nordwestlich der Altstadt von Schotten und umfasst neben zahlreichen Gebäuden ein Parkgelände und einen Großparkplatz. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 23.857 m². An das Plangebiet grenzen nach Norden das Gelände des städtischen Freibads und nach Westen kleinere Grünflächen, während sich in alle anderen Richtungen bestehende Siedlungsbereiche anschließen.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausing (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 (2010) stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt das Plangebiet als *Fläche für den Gemeinbedarf, Sonderbaufläche, gemischte Baufläche sowie Grünfläche* 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

Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig.

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.

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

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. Daneben ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens eine abschnittsweise Verlegung des Mühlgrabens vorgesehen, wodurch eine größere verschaltete Fließstrecke zugunsten offen geführter Grabenabschnitte beseitigt werden kann.

Bei der Umsetzung der nachfolgend aufgeführten und in den Bebauungsplan aufgenommenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist ein verstärkter Oberflächenabfluss aus dem Gebiet nicht zu erwarten: *„Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (...). Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrezufahrten etc.).“*

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 November 2011 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Die Freiflächen des Plangebiets setzen sich hauptsächlich aus Asphalt- und Schotterflächen, Zier- und Laubgehölzen sowie Rasenflächen zusammen. Daneben findet sich mit dem Mühlgraben auch ein Oberflächengewässer. Während sich nach Süden und Osten bestehende Siedlungsbereiche anschließen, grenzen nach Nordosten das Gelände des städtischen Freibads und eine ehemalige Gärtnerei und nach Westen kleinere Grünflächen und Gärten an das Plangebiet.

Der nordwestliche, bisher unbebaute Teil des Plangebiets wird von ausgedehnten Rasenflächen, einem überwiegend naturfernen Bachlauf (Mühlgraben), mehreren teils älteren Laub- und Nadelbäumen sowie einer Schotterfläche geprägt (vgl. Fotos 1 - 4). Innerhalb der Rasenflächen wurden hier die folgenden Arten festgestellt:

<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen-Schaumkraut
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann

<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle (vereinzelte)
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis

Der Graben ist hier überwiegend naturfern als Betonrinne ausgebaut, lediglich im westlichen Randbereich findet sich ein unverbaute Abschnitt, der von einem Steinwall gesäumt wird. Im Bereich des zum Begehungszeitpunkt trockenen Gewässerbettes wurden die folgenden Arten vorgefunden:

<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle (Aufwuchs)
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glathafer
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen-Schaumkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Deschampsia cespitosa</i>	Rasen-Schmiele
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut, Stinkender Storchschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Juncus effusus</i>	Flatter-Binse
<i>Lamium galebodolon</i>	Goldnessel
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen (Aufwuchs)
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide (Kleinbaum)
<i>Syringa spec.</i>	Flieder (Strauch)
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Viola spec.</i>	Veilchen

Innerhalb des Baumbestands sind neben einzelnen Exemplaren der Arten Spitzahorn, Sandbirke, Lärche, Fichte, Hainbuche und Rotbuche insbesondere die drei großen Trauerweiden (Stammumfänge 210 cm, 215 cm und 260 cm, siehe Foto 4) als ortsbildprägend zu bezeichnen.



Foto 1: Nördliches Plangebiet (Vier-Städte-Park)



Foto 2: Nördliches Plangebiet mit Grabenlauf



Foto 3: Grabenlauf mit Steinriegel im westlichen Bereich



Foto 4: Großbäume (Trauerweiden)

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

Artenschutzrecht

Zur Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde im Mai 2012 eine faunistische Untersuchung des bisher unbebauten Teils im Plangebiet vorgenommen. Hierbei fanden eine Kartierung von Brut- und Gastvögeln (Revierkartierung mit zwei Begehungen), eine gezielte Suche von Reptilien an geeigneten Sonnenplätzen sowie eine gezielte Larvensuche nach Amphibien (Feuersalamander) im Fließgewässer statt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und bewertet.

Vögel: Im Rahmen der avifaunistischen Revierkartierung konnten 17 Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen werden (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Vogelvorkommen im Plangebiet (Kartierung: v. Blanckenhagen, Mai 2012)

Artnamen	Status	Anzahl Reviere	VSR	Rote	Liste	EHZ
				HE	BRD	HE
<i>Accipiter nisus</i> Sperber	Ng	-	-			grün
<i>Aegithalos caudatus</i> Schwanzmeise	Ng	-	-			grün
<i>Carduelis carduelis</i> Stieglitz	Bv	1	-	V		gelb
<i>Carduelis chloris</i> Grünfink	Bv	1	-			grün
<i>Columba palumbus</i> Ringeltaube	Bv	1	-			grün
<i>Fringilla coelebs</i> Buchfink	Bv	2-3	-			grün
<i>Motacilla alba</i> Bachstelze	Ng	-	-			grün
<i>Parus caeruleus</i> Blaumeise	Bn	1	-			grün
<i>Parus major</i> Kohlmeise	Ng	-	-			grün
<i>Phylloscopus collybita</i> Zilpzalp	Bv	2	-			grün
<i>Pica pica</i> Elster	Ng	-	-			grün
<i>Regulus ignicapilla</i> Sommergoldhähnchen	Bv	1	-			grün
<i>Serinus serinus</i> Girlitz	Ng	0-1	-	V		gelb
<i>Streptopelia decaocto</i> Türkentaube	Ng	-	-	3		gelb

Artname	Status	Anzahl Reviere	VSR	Rote	Liste	EHZ
				HE	BRD	HE
<i>Sylvia atricapilla</i> Mönchsgrasmücke	Bv	2	-			grün
<i>Turdus merula</i> Amsel	Bv	1-3	-			grün
<i>Turdus pilaris</i> Wacholderdrossel	Bn	2-3	-			gelb

Status-Kategorien: Bn = Brutnachweis; Bv = Brutverdacht; Ng = Nahrungsgast. Aufgrund der geringen Zahl der Begehungen wird bereits ein einmaliges revieranzeigendes Verhalten als Brutrevier gewertet.
VSR: Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG); Status nach Anhang I bzw. Art. 4 (2)
Rote Liste Hessen (HE) nach HGON & VSWFFM (2006); Rote Liste BRD nach Sübeck et al. (2007).
EHZ HE: Erhaltungszustand in Hessen (Vogelschutzwarte 2011)

Erläuterungen zu den Artvorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand:

- Der Brutplatz des Girlitz liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit außerhalb des UG am Rande des südwestlichen Nachbargrundstücks. Mindestens eine Singwarte liegt innerhalb des Gebietes, ist für das Vorkommen jedoch nicht essentiell.
- Die Türkentaube ist im UG lediglich zu Gast und somit artenschutzrechtlich nicht betroffen.
- Der Stieglitz hat sein Revier im westlichen Bereich der in der vorliegenden Planung ausgewiesenen Parkanlage angezeigt, der Brutplatz ließ sich nicht näher lokalisieren; es muss demnach von einem Brutrevier ausgegangen werden. Dieses ist durch die vorliegende Planung jedoch nicht erheblich betroffen.
- Der Bestand der Wacholderdrossel wird auf 2-3 Paare geschätzt. Mindestens eine Brut fand im Park statt (Nestfund im nördlichen Randbereich der ausgewiesenen Parkanlage). Zur Untersuchungszeit führten die Altvögel flügge Junge im Untersuchungsgebiet. Die halboffene Struktur des Parks mit einzelnen höheren Bäumen kommt den Ansprüchen der Art entgegen. Die Nahrungssuche erfolgt vor allem auf den gemähten Rasenflächen. Durch den Erhalt des Baumbestandes im nördlichen Plangebiet bleiben ausreichend Habitatstrukturen für die Art vorhanden.

Alle übrigen Arten befinden sich einem günstigen Erhaltungszustand, so dass hier generell vom Zutreffen der sog. Legal Ausnahme nach § 44 (5) BNatSchG ausgegangen werden kann. Erwähnenswert bleibt jedoch die Brut einer Blaumeise in der natürlichen Höhle eines Apfelbaumes im nördlichen Plangebiet.

Reptilien: Nördlich des Bushalteplatzes befindet sich eine Hecke mit vorgelagerten Basaltsteinen, die als Reptilien-Habitat potenziell geeignet wäre. Nachweise dieser Tiergruppe gelangen bei einer Begehung mit guten Witterungsbedingungen am späten Vormittag jedoch nicht.

Amphibien: Es gelangen keine Nachweise des Feuersalamanders oder seiner Larven im Fließgewässer. Der Bach im Untersuchungsgebiet ist überwiegend komplett ausgebaut (verschalt), nur auf sehr geringer Fließstrecke liegen potenzielle Habitate vor. Im Gesamtbild erscheint das Habitat nicht geeignet.² Bezüglich des geplanten Eingriffs in das Gewässer ist davon auszugehen, dass die geplante Verlegung des Bachbetts (u.a. mit Schaffung einer naturnahen Sohlenstruktur) bei ausreichendem Wasserstand eine mögliche Wiederansiedlung positiv beeinflussen dürfte.

Zur Berücksichtigung höhlenbrütender Vogelarten und ggf. vorkommender Fledermausarten (hier nur weit verbreitete Arten zu erwarten) enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: *Bei öffentlichen Gebäuden sind künstliche Nistmöglichkeiten (für Schwalben, Mauersegler, Fledermäuse u.a.) zu schaffen bzw. Neubauten vorzusehen. Innerhalb der Grünflächen sind Nistkästen für Höhlenbrüter und für Fledermäuse aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.*

² Im Rahmen der Planung für den nördlich angrenzenden 3. Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans (Bereich EDEKA) fand im November 2012 eine weitere Kontrolle auf Salamandervorkommen mit negativem Ergebnis statt. Offensichtlich hat der unregelmäßige Wasserstand eine Fortpflanzung der Art in den letzten Jahren verhindert, so dass die Population zuletzt nur noch als Alttieren bestanden haben dürfte.

Fazit: Die vorliegende artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die im Einflussbereich des Vorhabens vorkommenden geschützten Arten bei Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die Tatbestände des Fangs, der Verletzung oder Tötung sowie der erheblichen Störung wild lebender Tiere gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG sind durch eine Bauzeitenschränkung (Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. nicht zwischen März/April und August/September)³ nicht zu erwarten, insbesondere nicht im Zusammenhang mit der Schädigung von Lebensstätten.

7.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ⁴ 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 nordwestlichen 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 Ent-

³ Beachte § 39 Abs. 5 BNatSchG: Keine Gehölzrodung in der Zeit vom 1. März bis 30. September.

⁴ Bundesamt für Naturschutz (Stand 12/2003): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de

fernung 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.

7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung 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 Planung 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.

Zur 2. Offenlage des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt neben der Übernahme der wasserrechtlichen Planung (Verlegung Mühlgraben) lediglich die Hinzunahme einer rund 300 m² großen Straßenflächen im Nordwesten und die Rücknahme von rund 300 m² Baufläche im Bereich des Mischgebiets.

Da die durch den Bebauungsplan in den ausgewiesenen Baugebieten maximal mögliche Überbauung somit weiterhin 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.

LF-Parkstr3Ä_10.doc

Stand: 05/2013