



Bauleitplanung der Stadt Schotten

Kernstadt

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 9

„Nidda-Stausee“

5. Änderung im Bereich „Sondergebiet Hotel“

Satzung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planstand: 05/2013

Bearbeitung:

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

Planungsbüro Holger Fischer

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

E-Mail: mwolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1 Vorbemerkungen 4

1.1 Planziel und Planerfordernis 4

1.2 Verfahren 5

1.3 Verfahrensstand 6

1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes 6

1.5 Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne 7

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption 8

3 Inhalt und Festsetzungen 10

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO) 10

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO) 11

3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB) 12

3.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO) 13

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

3.6 Sonstige Festsetzungen 14

4 Landschaftspflege und Naturschutz 15

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 15

4.2 Artenschutz und Schutzgebiete 15

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 16

5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen 16

5.2 Abwasserbeseitigung 16

5.3 Abflussregelung 16

5.4 Wasserschutzgebiete 17

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur 17

6.1 Straßen und Verkehrsflächen 17

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr 18

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr 18

6.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung 18

6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien 18

6.6 Brandschutz 19

6.7 Sonstige Infrastruktur 20

7 Immissionsschutz 21

8 Denkmalschutz 21

9 Altlasten 22

10 Bodenordnung 22

11 Flächenbilanz 23

12 Kosten 23

Abb. 1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich

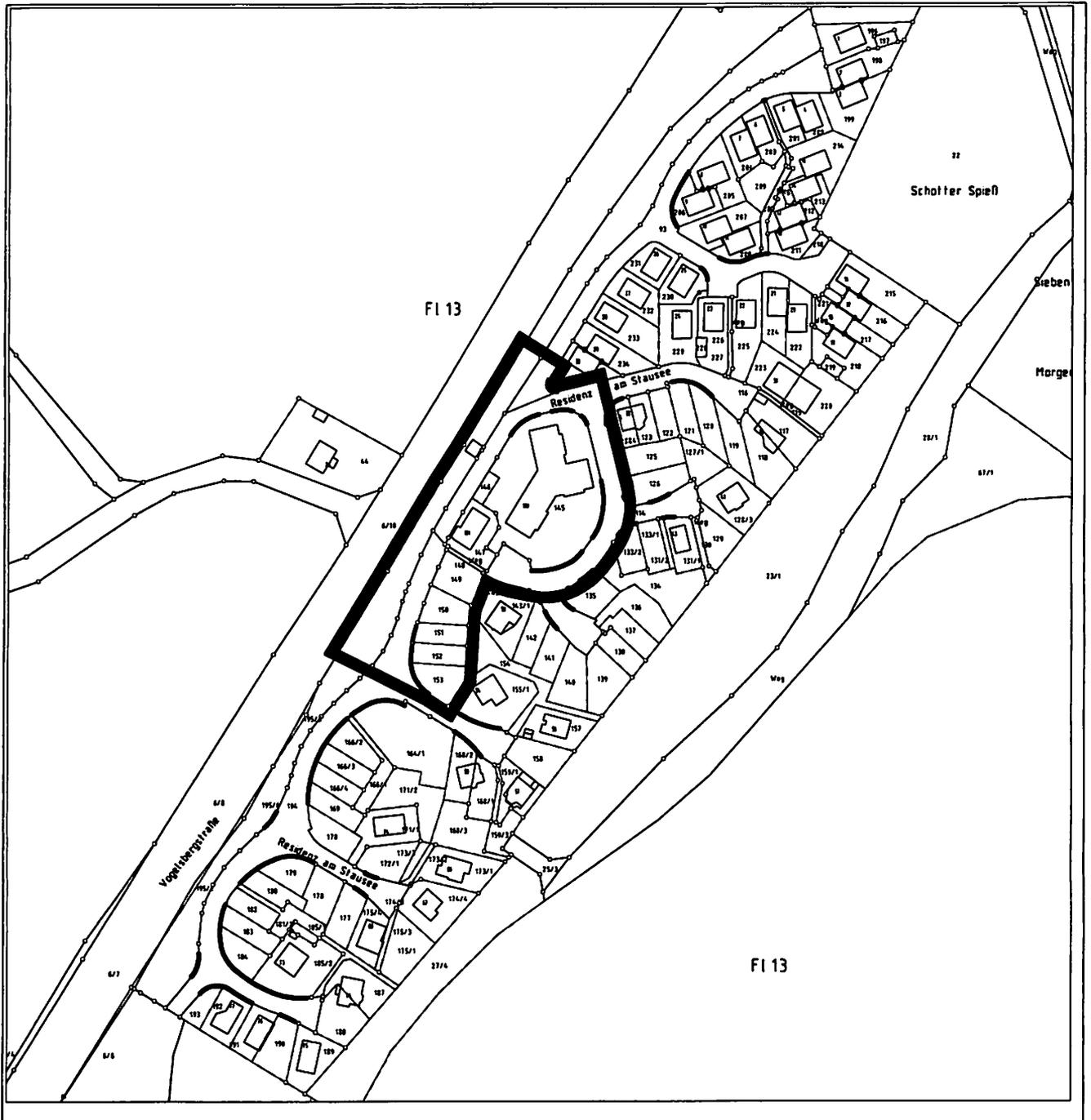


Abbildung ohne Maßstab, genordet

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadt Schotten hat am 13.12.2012 die Aufstellung Bebauungsplanes Nr.9 „Nidda-Stausee“ – 5.Änderung im Bereich „Sondergebiet Hotel“ in der Kernstadt Schotten beschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erholung aus. Die Nutzung im Gebiet hat sich jedoch in den letzten Jahren sukzessive geändert, die Gebäude sind gegenwärtig primär durch eine Wohnnutzung gekennzeichnet, wobei der Charakter des Feriendorfes weitestgehend bewahrt wurde. Gemäß den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen wurde im Sondergebiet, dass der Erholung dient, Ferienhäuser und der Eigenart des Gebietes entsprechende Bauten für Gemeinschaftsanlagen oder Einrichtungen wie ein Schwimmbad, Sauna, Kegelbahn, Cafe, Läden oder Kioske, Wäscheraum, Kinderraum, Verwaltung sowie Nebenräume für die zugehörige Technik, Wohnung für Hausmeister und Verwalter festgesetzt.

Das bisher festgesetzte zentrale Gemeinschaftszentrum bzw. das Gebäude hierfür steht seit vielen Jahren leer. Erste konkrete Gebäudeschäden sind aufgrund der fehlenden Nutzung schon zu erkennen. Um das Brachfallen der Fläche und der Bausubstanz zu verhindern, besteht für die Stadt Schotten ein städtebaulicher Handlungsbedarf, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Gebiet zu bewahren und zu sichern.

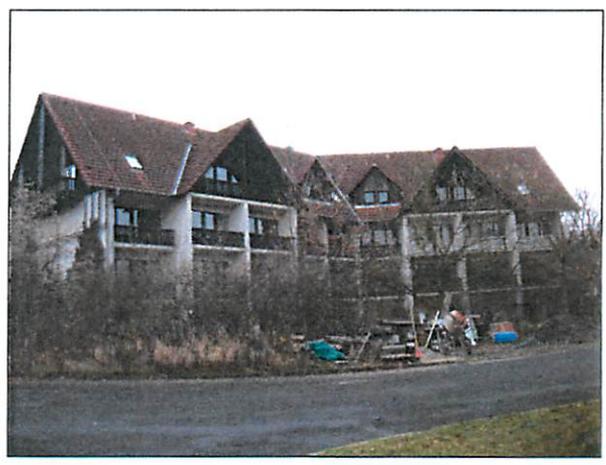


Abb. 2.: Gebäude Gemeinschaftszentrum, Ansicht von Südwesten und Osten

Das ehemalige Gebäude des Gemeinschaftszentrums soll saniert und durch zusätzliche Gebäudeteile ergänzt werden. Als neue Nutzung wird ein Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel festgesetzt. Gleichzeitig wird die bisherige Festsetzung der Baugrenzen geändert und auf die neue Planung ausgerichtet. Auch die übrigen bisher festgesetzten textlichen Festsetzungen werden auf die Erforderlichkeit für die neue Art der baulichen Nutzung sowie an die aktuellen planerischen Grundlagen (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Hess. Bauordnung) angepasst.

Die Stadt Schotten plant nun zusammen mit der Immobilien-Experten-AG eine Aufwertung des bisherigen Gemeinschaftszentrums im Feriendorfgebiet, das im Kern umgebaut und modernisiert und künftig einer Nutzung als Hotel zugeführt werden soll. Der Bedarf einer künftigen Hotelnutzung für den Raum Schotten bzw.

der Region Vogelsberg ist seitens des Investors geprüft worden. Die Stadt Schotten unterstützt das Projekt, zumal ein weiterer Baustein für den Ausbau des Tourismusbereiches in der Region geschaffen wird und somit künftig weitere Arbeitsplätze in der Region angeboten werden können. Die Funktion des bisher festgesetzten Gemeinschaftszentrums für das Feriendorfgebiet hat aufgrund des Nutzungswandels im Gebiet (Wohnnutzungen) so stark an Bedeutung verloren, dass das eigentliche Gebäude seit längerer Zeit leer steht. Um den Verfall des Gebäudes zu stoppen und die Wertigkeit des gesamten Gebietes zu erhalten, besteht städtebaulicher Handlungsbedarf die Immobilie einer neuen Nutzung zu zuführen.

Ziel der Änderung ist auch den bisherigen Gebietscharakter im Erscheinungsbild zu erhalten und nur eine behutsame Nachverdichtung im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes zu zulassen.

Abb. 3: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenvier.hessen.de>

genordet, ohne Maßstab

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

1.2 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind insofern gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt und das Gelände zudem bereits bebaut ist. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung

einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, wie die nachfolgenden Ausführungen in Kap.4 zeigen, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs.2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs.2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	13.12.2012 Bekanntmachung: 19.01.2013*
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB	28.01.2013 – 01.03.2013 Bekanntmachung: 19.01.2013*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 BauGB	Anschreiben: 23.01.2013 Frist: Analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	23.05.2013

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger Vogelsberg/Wetterau.

1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Nidda-Stausee“ – 5. Änderung im Bereich „Sondergebiet Hotel“ umfasst in der Kernstadt die Bebauung innerhalb des bislang als Feriendorfgebiet ausgewiesenen Bereiches östlich der *Vogelsbergstraße* (Bundesstraße B 455). Das im südwestlichen Bereich der Ortslage von Schotten gelegene Plangebiet wird westlich vom Verlauf der *B 455 Vogelsbergstraße* und östlich durch die bisherigen Sondergebietsflächen, die der Erholung dienen und durch Ferienhäuser geprägt sind, begrenzt. Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung liegt eine Fläche von insgesamt rd. 0,7 ha.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich das bisherige Gebäude des Gemeinschaftszentrums sowie ein einzelnes zweistöckiges Wohngebäude. Begrenzt werden die Baugrundstücke durch die Erschließungsstra-

ße *Residenz am Stausee*. Im Westen befindet sich darüber hinaus ein Lärmschutzwall zur Bundesstraße hin, der komplett mit Gehölzen und Bäumen bewachsen ist.

1.5 Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne

Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (mit eingezeichneten Verkehrsstrukturen) dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen sowie dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

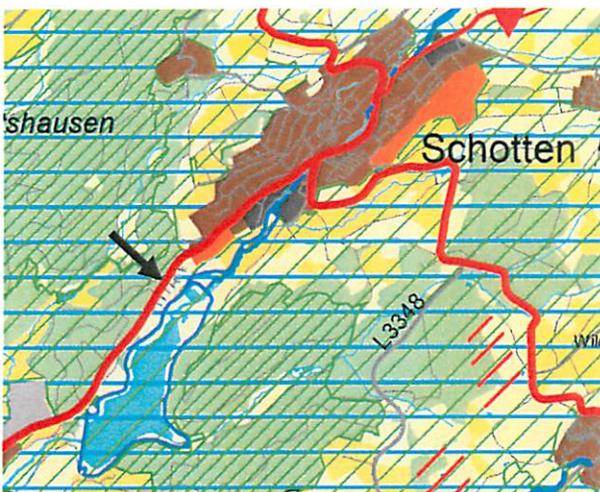


Abb.4.: Regionalplan Mittelhessen 2010

Der wirksame **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet als *Sonderbaufläche Zweckbestimmung Erholung* i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit nicht entgegen, zumal die Hotelnutzung ebenfalls als Sonderbaufläche, die der Erholung dient zu beurteilen ist.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB₂₀₁₁ 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 (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB) und die Flächen als Sonderbauflächen Zweckbestimmung Hotel darzustellen. Zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgt deshalb auch ein Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

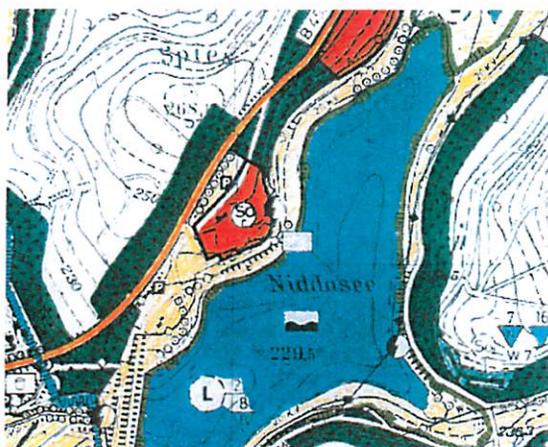


Abb.5.: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schotten

Für den Bereich des Plangebietes besteht bereits ein rechtskräftiger **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung Nr. 9 „Nidda-Stausee“, der für seinen Geltungsbereich überwiegend Sondergebiet gemäß § 10 Abs.4 BauN-VO mit der Zweckbestimmung Erholung festsetzt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.9 „Nidda-Stausee“ – 5. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne (Ursprungsplan und 1. bis 4.Änderung, sofern den Bereich betreffend) durch die Festsetzungen der vorliegenden 5. Änderung aufgehoben.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Die Stadt Schotten strebt vorliegend in der Kernstadt die Umwandlung des bisherigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Erholung an, um eine künftige Nutzung Hotel im Teilbereich des Plangebietes den veränderten städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie den sich abzeichnenden Veränderungen der Nutzungs- und Eigentumsstruktur Rechnung zu tragen. Gleichzeitig wird durch die Neudarstellung der überbaubaren Flächen sowie einer Erhöhung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine behutsame bauliche Nachverdichtung unter Beachtung des Bestandes vorbereitet, um somit weitere Siedlungsflächenausweisungen im Außenbereich zu vermeiden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Stadt Schotten plant zusammen mit der Immobilien-Experten-AG eine Aufwertung des bisherigen Gemeinschaftszentrums im Feriendorfgebiet, das im Kern umgebaut und modernisiert und künftig einer Nutzung als Hotel zugeführt werden soll. Der Bedarf einer künftigen Hotelnutzung für den Raum Schotten bzw. der Region Vogelsberg ist seitens des Investors geprüft worden. Die Stadt Schotten unterstützt das Projekt, zumal ein weiterer Baustein für den Ausbau des Tourismusbereiches in der Region geschaffen wird und somit künftig weitere Arbeitsplätze in der Region angeboten werden können. Die Funktion des bisher festgesetzten Gemeinschaftszentrums für das Feriendorfgebiet hat aufgrund des Nutzungswandels im Gebiet (Wohnnutzungen) so stark an Bedeutung verloren, dass das eigentliche Gebäude seit längerer Zeit leer steht. Um den Verfall des Gebäudes zu stoppen und die Wertigkeit des gesamten Gebietes zu erhalten, besteht städtebaulicher Handlungsbedarf die Immobilie einer neuen Nutzung zu zuführen.

Das bisher südwestlich angrenzende Einzelstehende Gebäude (Nr. 101) wird niedergelegt und durch einen Neu- und Anbau (an das Gebäude des Gemeinschaftszentrums) ergänzt. Dabei werden die bereits bestehenden Vollgeschosse und Höhen des vorhandenen Gebäudes aufgegriffen, so dass sich der Anbau in den Bestand einfügt. Die bisher auch für eine Einzelhausbebauung vorgesehenen Parzellen 149-153 werden nicht mehr einer Bebauung zugeführt und die Flächen als künftige Stellplätze gestaltet. Neben der Eingrünung der Stellplatzflächen erfolgt auch gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schotten eine entsprechende Gestaltung des Parkplatzbereiches. Darüber hinaus wird in der Bebauungsplanänderung eine Rücknahme der bisher festgesetzten Baugrenzen insoweit vorbereitet, dass die südlichen Grundstücksbereiche der Parzelle 145 freigehalten werden und die Baugrenzen sich auf den Bestand des Gebäudes 100 beschränken. Das niederzulegende Gebäude 101 wird dann entsprechend durch einen Neubau in Ergänzung des Bestandes komplettiert, so dass auch hier die Baugrenzen die max. Größe des Baukörpers vorgeben.

Ziel der Planung ist vor allem im Kern den bereits bestehenden größeren Gebäudekomplex zu modernisieren und zu erhalten. Die Innenräume des Gebäudes werden in ihrer Nutzung umgestaltet und die Zimmer einem modernen Standard angepasst. Auch die bisher schon im Bebauungsplan festgesetzten Nebennutzungen werden für den vorliegenden Bebauungsplan übernommen, so dass neben dem eigentlichen geplanten Hotel, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, die verschiedenen Nutzungen, die zur Betreibung des Beherbergungsbetriebes erforderlich sind, für zulässig erklärt werden. Diesbezüglich gibt es keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand des heutigen Gebäudebestandes festgesetzt, mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer Zahl der Vollgeschosse von IV. Auch der Ergänzungsbau im Südwesten unterliegt der vorgegebenen Nutzungsmatrix. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden modifiziert und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst. Neben der Festsetzung der Baugrenzen sowie der möglichen Versiegelung auf dem Baugrundstück selbst, werden aufgrund der Rücknahme der überbaubaren Flächen 149-153 keine zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft durch die Planung vorbereitet wird.

Die bisherige Erschließung dieses Teilbereiches über die Straße Residenz am Stausee wird grundlegend beibehalten und über den Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der geplanten Nutzung werden zusätzliche Stellplätze im Bereich der Parzellen 149-153 zur Verfügung gestellt.

Die im Westen angrenzende Böschung (Lärmschutzwall zur B 455) wird als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün in Kombination mit einer Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz für schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier Lärmschutzwall) festgesetzt. Gleichzeitig wird der bestehende Gehölz- und Baumbestand erhalten.

Die Fläche im Plangebiet soll bestandsorientiert als Sonderbaufläche i.S.d. § 11 BauNVO ausgewiesen werden, wobei die geplante Flächenausweisung im unmittelbaren Zusammenhang mit der bestehenden sowie auch der angrenzenden Bebauung und Nutzung gesehen werden kann, da diese Bereiche bereits primär durch Wohn- und Ferienhausgebäude geprägt sind. Die ergänzende Nutzung eines Hotels entspricht vom Schutzstatus der bereits vorhandenen Nutzung, so dass die Änderung des Bebauungsplanes eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung des Bestandes darstellt. Um das sich Einfügen der geplanten Nutzung im Sinne des § 34 BauGB zu gewährleisten, sind über die textliche Festsetzung 2.1.1 die zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen explizit aufgeführt.



Abb. 6: Wohngebäude im Gebiet, Straße und Lärmschutzwall, niederzulegendes Gebäude im Gebiet

Neben der Art der baulichen Nutzung orientiert sich auch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung an dem vorhandenen Gebäudebestand und eröffnet zugleich die Möglichkeit einer behutsamen baulichen Nachverdichtung. Diesbezüglich erfolgt die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Städtebauliches Ziel ist es, den Gebietscharakter zu erfassen und behutsam weiter zu entwickeln. Aus diesem Grund sind die Baugrenzen erweitert und die Grundflächen – und Geschossflächenzahlen nur geringfügig erhöht worden.

Vor diesem Hintergrund sind die unter Kapitel 3 erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3 Inhalt und Festsetzungen

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

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan Nr. 9 „Nidda-Stausee“ – 5. Änderung im Bereich „Sondergebiet Hotel“ zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Bebauung, um das charakteristische Gesamtbild des Siedlungsbereiches zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs.1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet:

Im Sondergebiet (SOH) mit der Zweckbestimmung Hotel sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig.

1. Hotel (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
2. Läden (i.V.m. Touristik), Schank- und Speisewirtschaften (Restaurant, Café, Imbiss, etc.).
3. Wohnungen für Bereitschaftspersonen und den Betriebsleiter sowie Räume für das betriebserforderliche Personal.
4. Nebenanlagen und Stellplätze.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet) erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbige gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (siehe Zeichenerklärung 1.2.3.1.1).

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

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl (1.2.2.2), die Geschossflächenzahl (1.2.2.1) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (1.2.2.3) fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen (1.2.3.1) wird somit eine dem Standort angemessene Nutzung und behutsame bauliche Nachverdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet die Grundflächenzahl differenziert für die lfd. Nr. der Baugebiete auf ein Maß von **GRZ = 0,6** fest.

Mit der Festsetzung erfolgt somit eine Orientierung an dem vorhandenen Gebäudebestand, während zugleich auch eine behutsame bauliche Nachverdichtung ermöglicht wird, die der Lage des Plangebietes gerecht wird und eine zweckentsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO die Geschossflächenzahl für das Sondergebiet differenziert für die lfd. Nr. der Baugebiete auf ein Maß von **GFZ = 2,4** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. In bisherigen Bebauungsplan wurde analog der Grundflächenzahl auch die Geschossflächenzahl festgesetzt. In Abhängigkeit der Erhöhung der Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind entsprechend auch die Geschossflächenzahlen gemäß der oben aufgeführten Begründung erhöht worden.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von **Z = IV** fest. Im bisherigen Bebauungsplan ist für das Sondergebiet ein Vollgeschoss festgesetzt worden. Da die Höhenentwicklung der Gebäude maßgeblich sind für den Gebietscharakter, wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der heutige Bestand und dem geplanten Anbau im Südwesten des Gebäudebestandes aufgegriffen.

Zur Satzung wurde noch in Abstimmung mit dem Architekten die Firsthöhe von 12,50m über OKFF (Oberkante Fertig-Fußboden) festgesetzt, die sich am heutigen Bestandsgebäude orientiert und die Höhe künftig abschließend festsetzt. Somit kann der heutige Status Quo in Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen gesichert werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt aufgrund des Bestandes keine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind (1.2.3.1). Darüber hinaus wird von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen, da die städtebauliche Entwicklung bereits hinreichend gesteuert werden kann.

Darüber hinaus werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen (1.2.3.1). Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Gegenüber der bisherigen Ausweisung erfolgt eine Rücknahme des Baufensters im südlichen Grundstücksteil.

Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze sind im Übrigen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Abstände der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig. Diese Festsetzung ergibt sich automatisch durch den § 23 Abs.5 BauNVO und ist aufgrund der vorgegebenen Grundstücksgrößen zwingend erforderlich, um auch den aktuellen Bestand an Stellplätzen im Plangebiet zu erfassen. Durch die weitere Ausweisung von Stellplätzen auf den Flurstücken 149-153 kann genügend Parkraum für die geplante Nutzung geschaffen werden.

3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Festsetzung (2.2.1) zur Befestigung von Gehwegen, Stellplätze und Stellplatzzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weifugigem bzw. wasserdurchlässi-

gen Pflaster, um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren. Gleiches gilt für Fußwege. Diese Festsetzung gilt für die Neubefestigung von Gehwegen, Stellplätzen und Stellplatzzufahrten.

Im Bereich der Stellplätze ist gemäß Plankarte und Zeichenerklärung 1.2.8.1 die Anpflanzung einer geschlossenen Heckenstruktur vorzunehmen (Artenliste 1). Zusätzlich gilt es je 5 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum 2.Ordnung zu pflanzen.

Im Bereich der Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sind gemäß der Plankarte sowie der Zeichenerklärungen 1.2.8.2 Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch einheimische Arten zu ersetzen

Die Artenliste (2.2.5) ist dabei als Auswahl zu verstehen, wird aber städtebaulich mit der Rücksichtnahme auf ökologische Faktoren des Naturhaushalts und des optischen Beziehungsgefüges des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Im Übrigen wird auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

3.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 9 „Nidda-Stausee“ – 5. Änderung im Bereich „Sondergebiet Hotel“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen. Ziel der Festsetzung ist den heutigen Bestand bauplanungsrechtlich zu sichern und Vorgaben für den geplanten Anbau vorzugeben, damit sich dieser in die Örtlichkeiten einfügen.

Festgesetzt wird unter anderem, dass bei den Hauptgebäuden nur bestimmte Dachneigungen zulässig sind, um den bisherigen Gebietscharakter auch künftig zu sichern (0-45°). Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig. Bezüglich der Dachform des Gebäudes wird jedoch von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen, da der heutige Bestand gesichert und der Anbau ebenfalls mit Sattel- und Flachdächer ergänzt werden soll. Zur Dacheindeckung sind weiterhin rote (hell bis dunkel), braune und dunkle (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden, um den heutigen maßgeblichen Bestand und die Dachfarben der umliegenden Gebäude aufzunehmen. Leuchtende und grelle Farben in der Fassadengestaltung sind unzulässig. Die Fassade des bestehenden Gebäudes soll aufgegriffen und neu gestaltet werden, während der geplante Anbau im Südwesten in seiner Fassadengestaltung dem Bestand angeglichen werden soll.

Mit der Festsetzung 3.1ff kann somit insbesondere der bestehende Charakter des Gebäudes aufgegriffen und auch künftig eine verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen vorbereitet werden.

Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird festgesetzt (3.3), dass Mauern, Mauer- und Betonsockel sind grundsätzlich unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Diese Festsetzung wird aufgrund der Grundstücksgrößen mit aufgenommen, um trotz vorbereiteter behutsamer Nachverdichtung noch einen offenen Gebietscharakter und somit eine hohes Maß an Wohnqualität im Umfeld zu erhalten. Bei der Errichtung von geschlossenen Einfriedungen und Mauern ist die optische Bedrängung für das betroffene Umfeld sowie für den gesamten Gebietscharakter städtebaulich nicht gewünscht.

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren, wird festgesetzt (3.4), dass mind. 90% der Grundstücksfreiflächen im Sondergebiet als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Aufgrund der Festlegung der Baugrenze werden somit die Grundstücksfreiflächen im Südosten der Parzelle 145 angelegt, um somit einem Abstand und Grünpuffer zu den angrenzenden südlichen und östlichen Wohn- und Ferienhäusern zu bewirken.

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

Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Förderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt. Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist.

Das HWG wurde darüber hinaus bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen.

Die Stadt Schotten hat für den räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes von der nunmehr in § 37 Abs.4 Satz 2 HWG integrierten Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht. Die wasserrechtlichen Festsetzungen (4) beziehen sich auf die Verwendung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers nicht begrünter Dachflächen. Das Niederschlagswasser kann einer Zisterne zugeführt und als Brauchwasser verwendet werden. Alternativ kann das Wasser auch über Regenwasser-sammelbehälter für die Gartenbewässerung oder direkt auf den Grundstücksfreiflächen versickert werden, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB (Festsetzung 2.3): Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Gelände-verhältnissen zugelassen werden.

Für die Parzellen 145-147 wird im westlichen Bereich eine Bauverbotszone zur B 455 in der Plankarte aufgeführt (1.2.10.2). Die textliche Festsetzung 2.1.2 wird aufgeführt, um Balkone, die nicht mit Erde verbunden sind, nach der Darstellung der überbaubaren Flächen für zulässig zu erklären. Der in der Plankarte dargestellte Fahrbahnrand ist aus dem Luftbild übernommen und nicht abschließend eingemessen, so dass die Bauverbotszone sich minimal verschieben kann.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

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, sodass auch ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

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

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² (lt. GRZ von 0,6 ist eine Versiegelung von 2.199m² im Baugebiet möglich, siehe auch Kapitel Flächenbilanz). Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird ebenfalls nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

4.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schotten und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten.

ten vor. Dies betrifft insbesondere die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) – mithin die erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, die Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst nicht erkennbar. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes gegebenenfalls auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die vorliegende 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sind bereits Bestand und können auch unter Berücksichtigung einer behutsamen baulichen Nachverdichtung die Ver- und Entsorgung gewährleisten.

5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Aufgrund der Überplanung des Bestandes ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Änderungen bei der Wasserversorgung für das Plangebiet. Aufgrund der Grundstücksgröße und des Bestandes, der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der Beibehaltung der Zahl der Vollgeschosse gegenüber dem Bestand und der Tatsache, dass alle Grundstücke im Umfeld bereits bebaut sind, ist mit keinem signifikanten Mehrbedarf an Trinkwasser zu rechnen. Im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens und der damit verbundenen Erschließungsplanung wird für den Bestand sowie den geplanten Anbau der Bedarf an Trink- und Löschwasser geprüft und gegebenenfalls die vorhandenen Leitungen ertüchtigt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens und der damit verbundenen Erschließungsplanung wird für den Bestand sowie den geplanten Anbau die Abwassermenge berechnet und der Anschluss an das bestehende Kanalnetz geprüft.

Gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 hat die Stadt Schotten darüber hinaus die Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers auf den nicht begrünter Dachflächen im Bebauungsplan festgesetzt, um den Abwasserkanal zu entlasten.

5.3 Abflussregelung

Keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

5.4 Wasserschutzgebiete

Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind 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.

Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.1

Der Planbereich liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Kohden – Orbes – Rainrod der OVAG, Friedberg (StAnz. 19/87 S. 1112)

Der Planbereich liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim vom 19.02.1929.

Die Angabe „Innerhalb der Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Stauseebrunnen der Stadt Schotten (StAnz. 52/88 S. 2859)“ ist falsch.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig in der bestehenden Form über die Straße *Residenz am Stausee* als Abzweigung von der *Vogelsbergstraße* (Bundesstraße B 455) und die vorhandenen Erschließungswege. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen.

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes weist bestandsorientiert Verkehrsflächen aus und sieht innerhalb des Plangebietes straßenbegleitend öffentliche wie auch private Parkflächen (Stellplätze) aus.

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

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Zur Bundesstraße B 455 ist die gesetzlich geregelte Bauverbotszone zwingend einzuhalten.

Nach § 47 Hessischen Straßengesetzes in Verbindung der RAS-Ew., Ausgabe 2005, wird das Oberflächenwasser der klassifizierten Straßen über Gräben und Mulden ordnungsgemäß abgeleitet. Durch geplante bauliche Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen und dergleichen sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße die Ableitung der Oberflächenwasser der klassifizierten Straße durch ein entsprechende Entwässerungssystem sichergestellt wird. Niederschlagswasser und alle sonstigen Wässer, auch geklärte, dürfen nicht auf das Gelände der Bundesstraße abgeleitet werden. Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen. Die Stadt Schotten hat dafür Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und

Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bebauungsplan werden private Parkplätze explizit ausgewiesen (1.2.9.1.1). Durch die Festsetzung 2.1.1 wird zugleich die Errichtung von Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken planungsrechtlich ermöglicht bzw. der Bestand erfasst. Auf die bestehenden genehmigten baulichen Anlagen unter Beachtung der Vorgaben der Hess. Bauordnung oder anderer Landesrechtlicher Vorgaben (z.B. Hess. Nachbarrechtgesetz) wird verwiesen.

Der Bebauungsplan gibt nur die Lage der Stellplätze (private Parkplatzfläche) vor, die Zuordnung zur Nutzung ergibt sich automatisch.

Auf die Berücksichtigung der städtischen Stellplatzsatzung wird verwiesen.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung befinden sich Bushaltestellen im Bereich der umliegenden Erschließungs- und Hauptsammelstraßen.

6.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits Bestand. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Straße *Residenz am Stausee* geleitet oder Vorort zur Versickerung gebracht. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5.1 und 5.2.

Das gesamte Baugebiet ist an die bestehende Kläranlage angeschlossen. Sollten neue Einleitungen bzw. Anschlüsse an den öffentlichen Kanal / Wasserversorgung benötigt werden, die über den bisherigen Bestand / Bedarf hinaus gehen, müssen die Rahmenbedingungen im Rahmen des Bauantrages und der Erschließungsplanung geprüft und mit dem Versorger abgestimmt werden.

6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) sind bereits Bestand. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich zunächst keine Änderungen. Die im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Hinweise zu vorhandenen Leitungen innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dann zur Satzung in den Bebauungsplan 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 Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten, dass Straßen- und Wegenetz so auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom abzustimmen, dass unsere Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen.

OVAG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind 20 KV, 0,4 KV-Kabel verlegt sowie eine Transformatorenstation vorhanden. Außerdem sind in dem Gebiet mehrere Privatkabel, die zum Anschluss der Gebäude genutzt werden, vorhanden. Wir bitten die Stadt, bei eventuell notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitungen, Straßenbau, Lärmschutteinrichtung) im Bereich unsere 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 in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitstreifen von je 1,25m Breite links und rechts der Kabeltrasse, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen - eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzung vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel -auch am Rande des Planungsbereiches liegenden- durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit dem Netzbetrieb Friedberg Nidda Ulrichstein Alsfeld. Bei einer erforderlich werdenden Änderung unserer Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag / Wegenutzungsvertrag.

6.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich zunächst gesichert. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der Nutzungsänderung (Gemeinschaftszentrum in Hotel) evtl. brandschutztechnischen Anforderungen, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hier keine weiteren Aussagen vor.

Die Eckausrundungen bei aufeinander treffenden Erschließungsstraßen sind übernommen worden, so dass bei Realisierung der Planvorgaben auch künftig für Feuerwehrfahrzeuge die entsprechenden Schleppkurrennachweise innerhalb des Gebietes erbracht werden können.

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). 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, Löschwassersteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Das Abstand der Hydranten untereinander soll 60 bis 100m betragen.

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

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen 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 Anleitem bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur erreicht werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

6.7 Sonstige Infrastruktur

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan in Richtung der *Vogelsbergstraße* (Bundesstraße B 455) gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB eine Fläche für Aufschüttungen fest, um die Flächen des hier vorhandenen Lärmschutzwalles auch künftig planungsrechtlich zu sichern. Für die im Bereich des Lärmschutzwalles befindlichen Anpflanzungen wurde eine Festsetzung zum Entwurf mit aufgenommen, so dass die dort abgängigen Bäume und Sträucher durch standortgerechte Laubsträucher oder Laubbäume ersetzt werden.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Sondergebiet zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

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

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße B 455 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Schotten hat dafür Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Hinweis

Es ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Allg. Wohngebiet bei den nächstgelegenen Wohnnutzungen sicher einzuhalten sind. Als Lärmquelle ist u.a. der Parkplatzlärm sowie Klima- und Lüftungstechnische Anlagen und Einrichtungen zu bewerten.

8 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Denkmalgeschützte Gebäude oder Ensemble sind im Plangebiet nicht bekannt.

9 Altlasten

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

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.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Die beim Gebäudeabbruch anfallenden Abfallfraktionen, wie Bauschutt, Bodenmaterial, Holz, Kunststoffe sollen unter Beachtung ihrer stofflichen Beschaffenheit bereits beim Entstehen getrennt und gefahrlos bereitgestellt werden, um sie zeitnah ordnungsgemäß zu verwerten bzw. sofern diese nicht möglich ist, allgemeinwohlverträglich zu beseitigen (§ 10 Abs. 1 KrW-/AbfG).

Auf organoleptische Veränderungen (Aussehen (Konsistenz und Farbe), Geruch), die eine Schadstoffbelastungen des Abbruchmaterials andeuten und ggf. eine Benachrichtigung der Abfallbehörde, dem RP Gießen, erfordern, bleibt zu achten.

Die Abfalltrennung gilt auch für Bodenaushub und Baustellenabfälle, die getrennt erfasst werden sollen, um sie einer stofflichen bzw. energetischen Verwertung zuzuführen. Sofern technische, organisatorische und od. wirtschaftliche Gründe entgegenstehen, dürfen letztere, wie Holz-, Glas- und Kunststoffabfälle, Verpackungen, Kabel, Fliesen, Keramik, u.ä. –ohne Öl und gefährliche Stoffe (schädliche Verunreinigungen)- auch in Gemischen enthalten sein.

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Bei der Grünpflege anfallender Hecken-, Strauch- und Baumschnitt sollte der Grünabfallkompostierung angedient werden. Gras ist zum Mulchen geeignet.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

Hinweis KBA:

Eine Bebauung von mehreren Grundstücken ist nicht möglich. Aus diesem Grunde sollte vor Bauantragsstellung eine Grundstücksvereinigung der Flurstücke 145, 146, und 147 erfolgen.

11 Flächenbilanz

Für das Plangebiet wurde eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt, die der nachfolgenden tabellarischen Übersicht entnommen werden kann:

Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes	7.042 m²
Sondergebiet Hotel	3.666 m ²
(Versiegelung bei einer GRZ von 0,6 (zzgl. § 19 Abs.4 BauNVO)	2.199 m ²)
Straßenverkehrsfläche	2.240 m ²
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün	1.107 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	29 m ²
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (in der Sondergebietsfläche)	1.042 m ²
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung in der Grünfläche	1.107 m ²
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen in der Grünfläche	1.107 m ²

Bei der oben aufgeführten Flächenbilanz wird primär der aktuelle vorhandene Bestand erfasst. Bis auf die Grundstücke 149-153 sind alle Grundstücke bereits bebaut bzw. Erschließungsstraßen und Parkplätze vorhanden. Eine Bebauung der o.g. Grundstücke war aufgrund der bisherigen Festsetzungen möglich.

12 Kosten

Der Stadt Schotten entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Schotten und Linden, 09.04.2013 und 23.05.2013

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

Satzung 05/2013



(BG_Stausee_10.doc)

Anlage/ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



Anlage

Stadt Schotten, Stadtteil Schotten

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 9 „Nidda-Stausee“
5. Änderung im Bereich „Sondergebiet Hotel“**

Planstand: 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

Die Stadt Schotten hat am 13.12.2012 die Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 9 „Nidda-Stausee“ 5. Änderung im Bereich „Sondergebiet Hotel“ in der Kernstadt Schotten beschlossen. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Überplanung eines zentralen Bereiches des Feriendorfes mit dem Ziel der Reaktivierung der Gebäudesubstanz und Ausweisung eines Sondergebietes Hotel i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO. Neben der Umwidmung der Fläche werden im Süden und Südwesten des Geltungsbereiches Freiflächen und PKW-Stellplatzflächen geschaffen. Geplant ist somit eine Neuordnung und Nachverdichtung der Grundstücke, so dass i.S.d. § 1a BauGB (...sparsamer Umgang mit Grund und Boden...) eine weitere Bebauung im Innenbereich ermöglicht wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % bis zu einer maximalen Grundfläche von 0,8 überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,4. 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 IV.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich an der *Vogelsbergstraße* (B 455) südwestlich von Schotten und umfasst einen Teil des Erholungsgebiets „Residenz am Stausee“. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 7.042 m². Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)¹ im Randbereich des Naturraums 350 Unterer Vogelsberg (350.4 Westlicher Unterer Vogelsberg). Die Höhenlage beträgt etwa 250 m ü.NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (mit eingezeichneten Verkehrsstrukturen) dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung somit gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als *Sondergebiet* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

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 sind im Rahmen der Dachgestaltung 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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der qualitativen Heilquellenschutzzone III und der Trinkwasserschutzzone IIIB eines Wasserschutzgebiets.

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

- *Stellplätze, Stellplatzzufahrten und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Weise (z.B. mit Schotter, Rasengitter, weitfugigem Pflaster) zu befestigen.*
- *Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen.*

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 oder Stellplatzbereiche 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 keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf wichtige kleinklimatische Funktionen erwarten.

7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde im November 2012 eine Geländebegehung durchgeführt. Der Bestand setzt sich demnach derzeit im Wesentlichen aus bebauten Flächen mit Rasenflächen und Laubhecken sowie unbebauten Freiflächen mit überwiegend ruderalisiertem Grünland zusammen.

Im Bereich der ruderalisierten Wiesen wurden die folgenden Arten vorgefunden:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann

<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee, Rot-Klee
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Die Hecken und Gehölzinseln setzen sich aus Sand-Birke (*Betula pendula*), Eiche (*Quercus spec.*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hundsrosen (*Rosa canina* agg.) und Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) sowie einzelnen Ziergehölzen (*Cotoneaster*, *Forsythia* etc.) zusammen.



Foto 1: Plangebiet von Süden



Foto 2: Nahaufnahme Ruderale Wiese



Foto 3: Gebäude Nr. 100 von Westen



Foto 4: Gebäude Nr. 100 von Osten

Eingriffsbewertung und Artenschutz

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich um Bereiche geringer (Gebäude und versiegelte Flächen) bis mittlerer Wertigkeit (Ruderalfluren und Gehölze). Aufgrund der Kleinflächigkeit und leichten Wiederherstellbarkeit Wert gebender Biotopstrukturen kommt dem Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe Bedeutung zu, womit durch die

Überplanung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

Direkte Hinweise auf Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten wurden nicht gefunden. Allerdings besitzt insbesondere das derzeit leer stehende Gebäude Nr. 100 im Dachbereich einige potenzielle Einschluflmöglichkeiten für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Im Zuge eines Umbaus bzw. einer Sanierung ist daher zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine vorherige Kontrolle auf mögliche Vorkommen geschützter Arten zu empfehlen. Hieraus kann sich u.U. eine Bauzeitenbeschränkung ergeben.



Foto 5: Gebäude Nr. 100 von Westen



Foto 6: Gebäude Nr. 100 von Osten

7.4 Biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

7.5 Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird überwiegend durch die bereits vorhandene Bebauung geprägt. Da sich die vorliegende Planung hinsichtlich der Zahl zulässiger Vollgeschosse am Bestand orientiert und die das Gebiet nach Westen abschirmende Gehölzstruk-

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

tur (Verkehrsbegleitgrün) zum Erhalt festgesetzt wird, sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet 5421-401 *Vogelsberg*, welches sich nur von der *Vogelsbergstraße* getrennt westlich des Plangebiets sowie in rund 100 m Entfernung östlich des Plangebiets anschließt, sowie das FFH-Gebiet 5420-304 *Laubacher Wald* in ca. 175 m westlicher Entfernung vom Plangebiet. Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des nahen Vogelschutzgebiets infolge einer Bebauungsplanänderung innerhalb bestehender Siedlungsflächen nicht zu erwarten ist, können nachteilige Auswirkungen voraussichtlich ausgeschlossen werden.

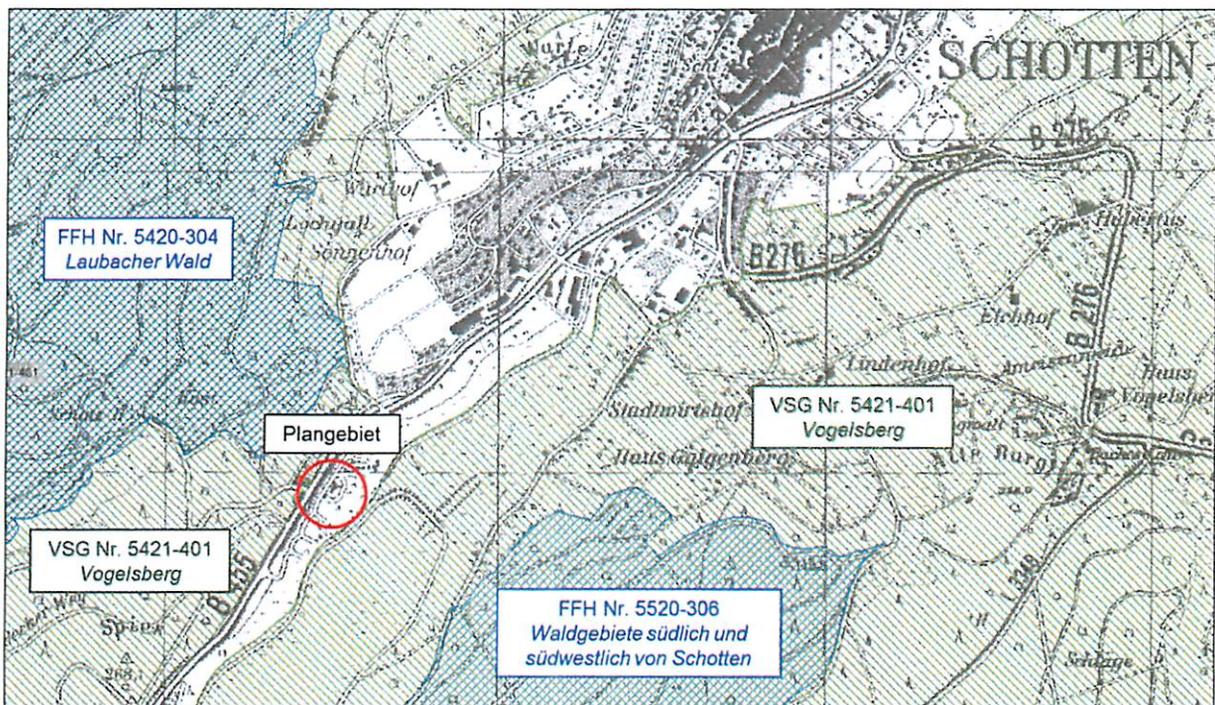


Abbildung: Lage des Plangebiets zu Natura-2000-Gebieten (Quelle: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>, Stand: 05.12.2012)

7.7 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Da die vorgesehene bauliche Nutzung durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht erheblich intensiviert wird, sind im Hinblick auf den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung auch keine erheblichen 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.

Da die durch den Bebauungsplan in den ausgewiesenen Baugebieten maximal mögliche Überbauung zudem unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, 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.