



Stadt Schotten, Kernstadt

**Begründung
des Bebauungsplanes „Seestraße“**

1. Änderung

Planstand: Satzung 24.07.2014

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

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	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Verfahrensstand.....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4	Städtebauliche Konzeption	5
1.5	Übergeordnete Planungen	6
1.6	Verbindliche Bauleitplanung	8
2	Inhalt und Festsetzungen	9
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.1.1	Gewerbegebiet (GE).....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ))	10
2.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	10
2.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
2.2.4	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen	11
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	12
3.1	Dachgestaltung	12
3.2	Werbeanlagen.....	12
3.3	Einfriedungen	12
3.4	Grundstücksfreiflächen	12
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	13
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	13
6	Immissionsschutz.....	13
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	14
8	Ver- und Entsorgungsleitungen	18
9	Altablagerungen und Altlasten, Abfall	18
10	Bergbau	19
11	Denkmalschutz.....	20
12	Bodenordnung	20
13	Kosten.....	20

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am 03.04.2014 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 13a BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seestraße“ in der Kernstadt Schotten beschlossen. Veranlassung für die Aufstellung bzw. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die planungsrechtliche Vorbereitung für eine Vergrößerung der Gebäude der Firma Prebena auf einer Teilfläche des Firmengeländes an der *Seestraße*. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Firma an der *Seestraße* sind am bestehenden Standort bereits ausgeschöpft, sodass zur langfristigen Standortsicherung in der Kernstadt Schotten nur eine grundlegende Neuplanung und Nachverdichtung bestehender Betriebsflächen erfolgen kann. Nach erfolgter Niederlegung des vorhandenen Gebäudes (Seestraße Nr.7) werden die Flächen in der Topographie verändert, leicht abgetragen und somit die Betriebsfläche, die derzeit auf zwei Ebenen angelegt ist, deutlich vergrößert und auf einer topographischen Ebene angeordnet. Gleichzeitig wird das Maß der baulichen Nutzung einer höheren Verdichtung zugeführt. Geplant sind neben der Errichtung einer neuen Produktionshalle im Südwesten der Fläche auch ein Gebäude als Lager für Ersatzteile sowie die Errichtung eines Büro- und Schulungsgebäudes im Nordosten des Geltungsbereiches.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen deshalb die bisher ausgewiesenen Bauflächen (Gewerbegebiet) für eine Nachverdichtung optimiert, städtebaulich neu geordnet und entwickelt werden. Ziel der Planung ist die Sicherung des Gewerbebestandes der Firma in Schotten, um die Arbeitsplätze zu sichern und weitere Expansionsmöglichkeiten zu schaffen. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO vorgesehen, so dass die bisher rechtskräftig festgesetzte Nutzung übernommen wird.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	03.04.2014 Bekanntmachung 03.05.2014*:
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	12.05.2014 – 16.06.2014 Bekanntmachung 03.05.2014*:
Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 07.05.2014 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	24.07.2014

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Kreisanzeiger Vogelsberg / Wetterau (amtl. Bekanntmachungsorgan).

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 für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich handelt und der Bereich des Plangebietes zudem bereits durch bestehendes Bauplanungsrecht erfasst wird.

Planziel der Bebauungsplanänderung ist die Optimierung der bebaubaren Flächen im Gewerbegebiet zwischen der *Seestraße* und der *Vogelsbergstraße*. Auf dem Gelände befindet sich eine Produktionshalle der Firma Prebena, die nun niedergelegt und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Gleichzeitig sollen ein Büro- und Schulungsgebäude sowie ein Gebäude für Service- und Ersatzteillager errichtet werden. Das bisher im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird erhöht und die überbaubare Fläche vergrößert. Geplant ist somit eine Neuordnung und Nachverdichtung der Grundstücke, so dass im Sinne des § 1a BauGB (...sparsamer Umgang mit Grund und Boden...) eine weitere Bebauung im Innenbereich ermöglicht wird. Auf Grund dieses Sachverhaltes kommt der § 13a BauGB zur Anwendung (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

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 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, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

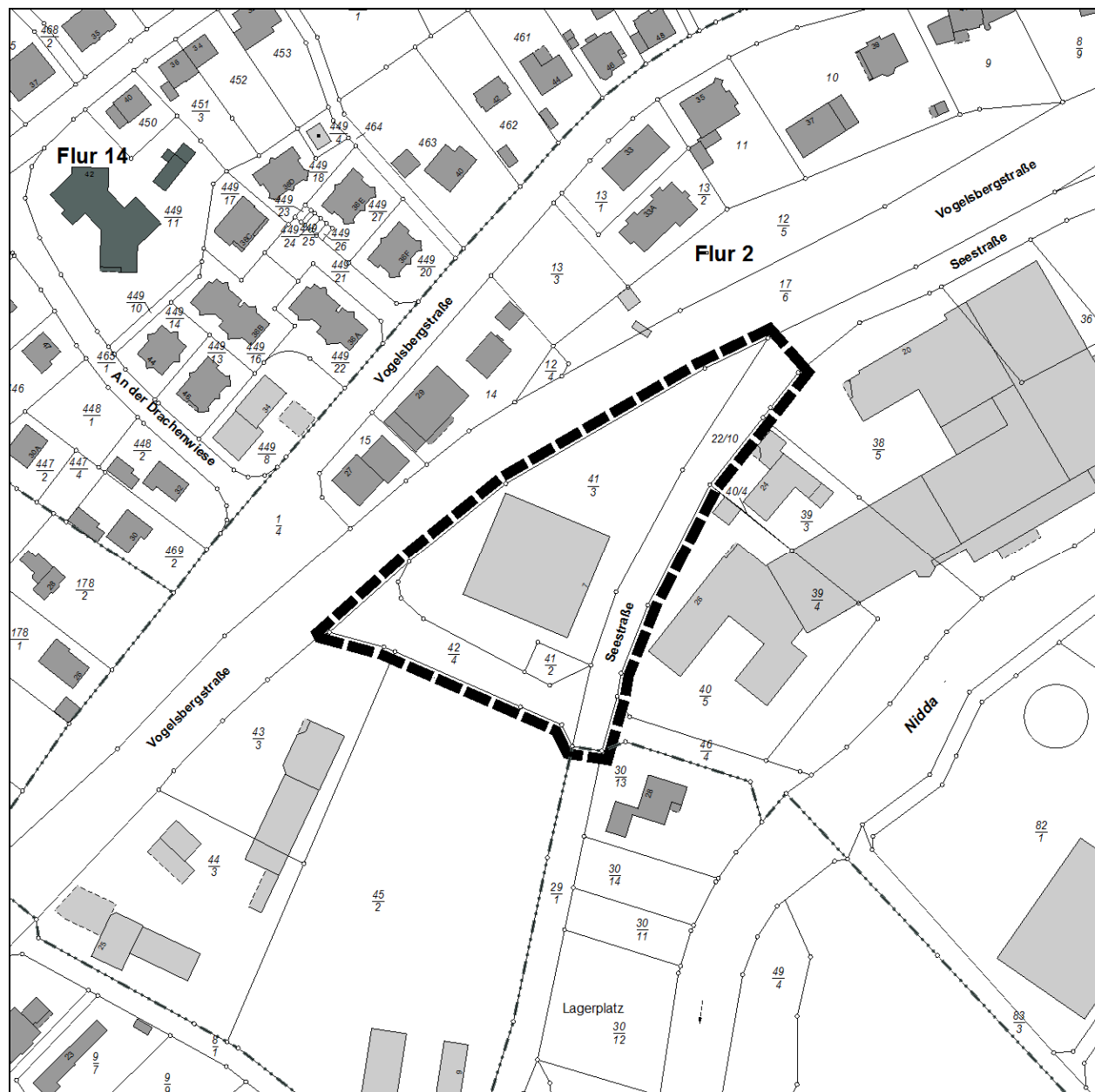
Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 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 und landschaftspflegerischem Fachbeitrag 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 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Schotten Flur 2 die Flurstücke Nr. 22/10tlw., 41/2, 41/3 und 42/4. Im Umgriff des Geltungsbereiches (siehe Abb.1) des vorliegenden Bebauungsplanes liegen rd. 7.500m².

Abb.1: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung



genordet, ohne Maßstab

1.4 Städtebauliche Konzeption

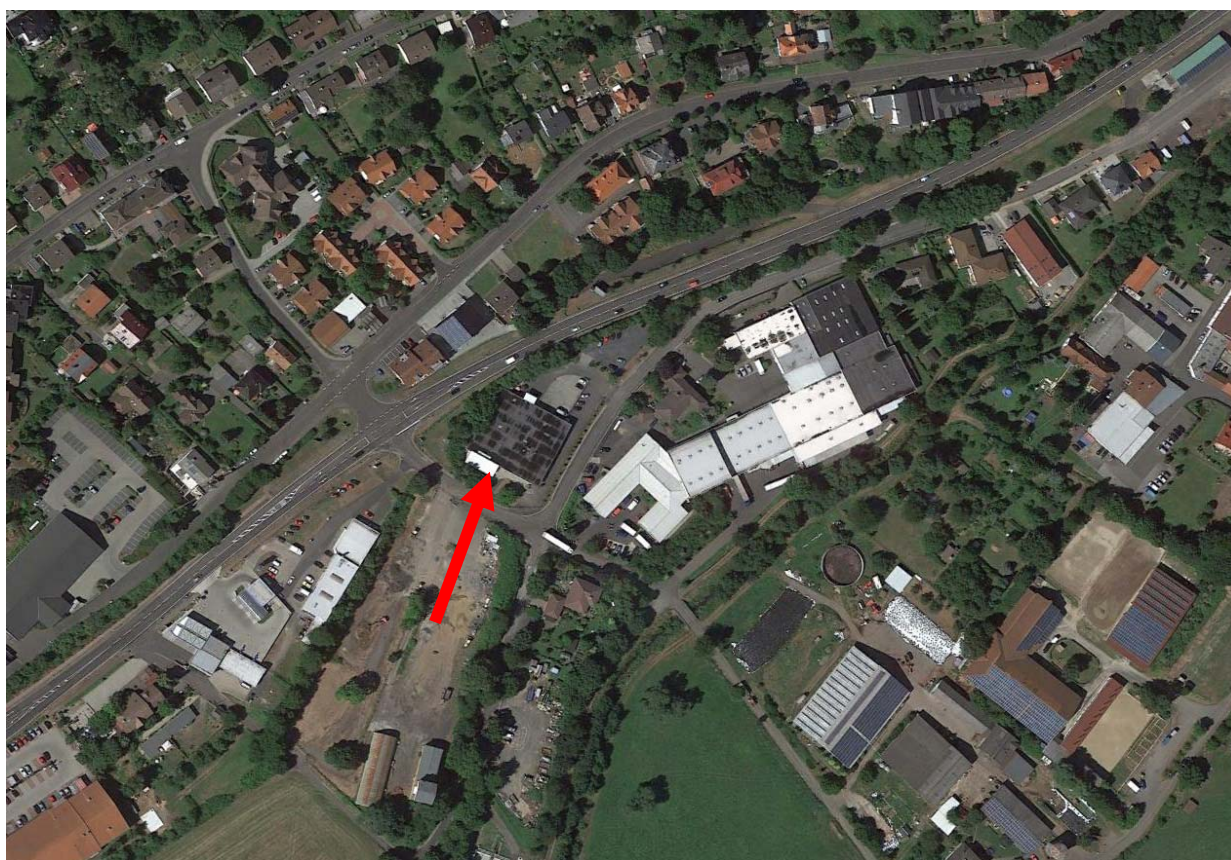
Neben der bestandssichernden Ausweisung eines Gewerbegebietes wird der Bereich einer städtebaulichen Neuordnung (Nachverdichtung) durch Vergrößerung der Baugrenzen, Erhöhung der Höhe der baulichen Anlagen sowie Erhöhung der Grundflächenzahl zugeführt.

Das bisher bestehende Produktionsgebäude im Bereich der *Seestraße* Nr. 7 wird niedergelegt und durch ein wesentlich größeres Gebäude ersetzt. Im Zuge dessen ist die Erweiterung der Baugrenze nach Westen, Osten und Norden erforderlich. Gleichzeitig wird die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,9 erhöht und anstelle eines Vollgeschosses eine maximale Firsthöhe von 281 m über NN der Gebäude festgesetzt. Durch die Nachverdichtung werden die Böschungsbereiche im Osten, Norden und Westen des Geltungsbereiches für die Bebauung mit einbezogen.

Zu der nordwestlich angrenzenden *Vogelsbergstraße* wird eine Stützmauer bzw. konkrete Anschüttungen des Geländes an die künftige Außenmauer der Gebäude erforderlich. Zur östlich angrenzenden *Seestraße* selbst soll kein Böschungsbereich mehr entstehen. Aufgrund der Lage der Fläche unterhalb der *Vogelsbergstraße* werden die Gebäude künftig mit 11-12 m über dem Fahrbahnrand der *Vogelsbergstraße* hinausreichen und optisch zweigeschossig wirken.

Die äußere Erschließung des Planstandortes erfolgt weiter primär über die *Seestraße* und indirekt über die *Vogelsbergstraße*. Bedingt durch die Geländemodellierung erfolgt die verkehrliche Erschließung der Gewerbefläche ausschließlich von der *Seestraße* aus. Die bisher vorhandenen Stellplätze der Angestellten und Kunden werden auf der Fläche selbst sowie auf den Nachbargrundstücken der Firma bereitgestellt.

Abb.2: Luftbild des Plangebietes

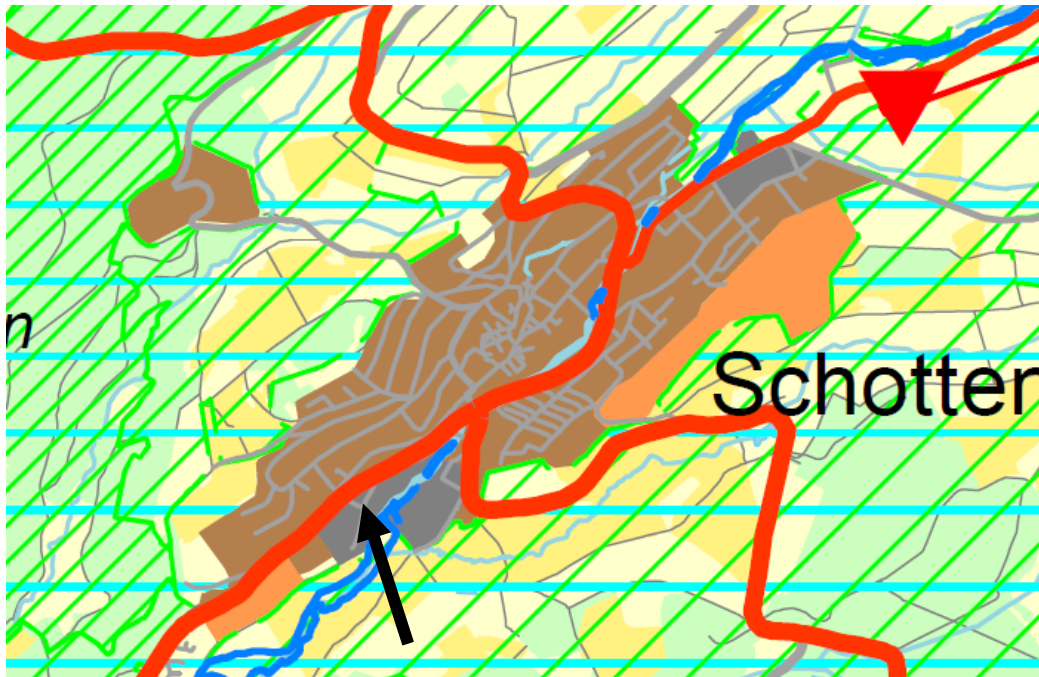


Quelle: www.googleearth 28.04.2014

1.5 Übergeordnete Planungen

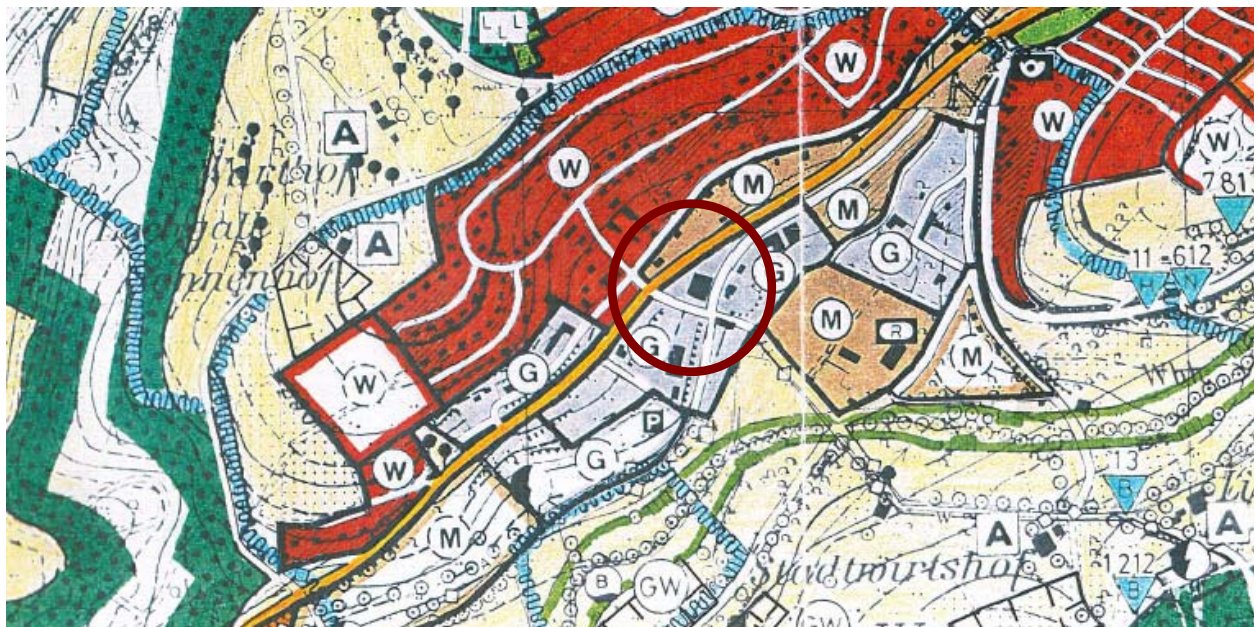
Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand (5.3-1 (Z)) dargestellt (siehe Abb.3). Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb.3: Regionalplan Mittelhessen 2010



Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Schotten stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO) dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot ist somit erfüllt.

Abb.4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Eintragung des Plangebietes

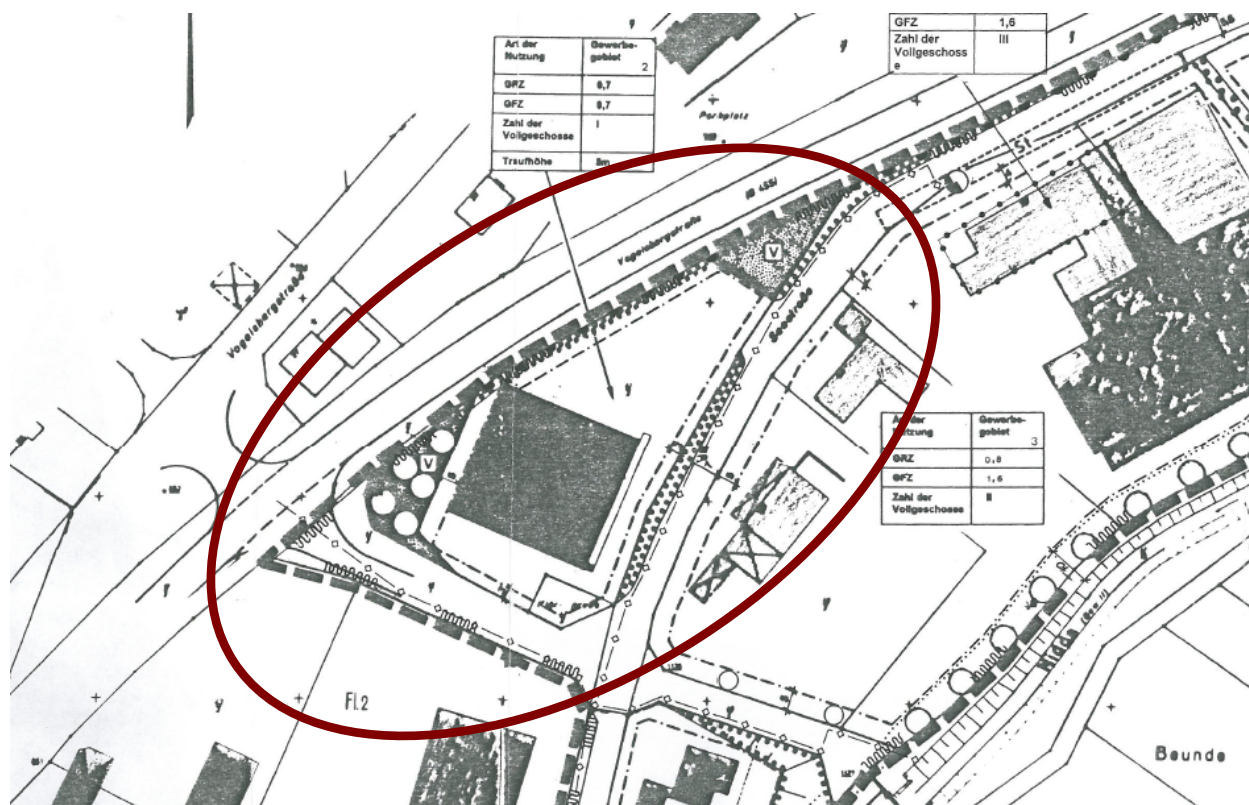


genordet, ohne Maßstab

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist bereits über den Bebauungsplan „Seestraße“ aus dem Jahr 2000 planungsrechtlich erfasst. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 27.04.2000 gefasst. Es erfolgte ein Anzeige- und Genehmigungsverfahren im Jahre 2000.

Abb. 5: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2000



genordet, ohne Maßstab.

Für das Plangebiet ist bisher ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschosflächenzahl von 0,7, bei einem Vollgeschoss und einer maximalen Traufhöhe von 5 m festgesetzt.

In der vorliegenden 1. Änderung soll nunmehr für einen Teilbereich des Bebauungsplans die Gewerbefläche nachverdichtet werden, so dass sowohl die Grundflächenzahl wie auch die Höhe der baulichen Anlagen deutlich vergrößert wird.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Seestraße“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Seestraße“ von 2000 aufgehoben.

2 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 Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Seestraße“ – 1. Änderung aufgenommen worden. Nachfolgend werden die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan neu oder geänderten Festsetzungen und Ausweisungen begründet.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Ausweisung (1.2.1.1) eines Gewerbegebietes (GE) im Sinne § 8 BauNVO, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Festsetzung 2.0 setzt diese ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO als allgemein zulässig fest, da die allg. Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Das Umfeld des Änderungsbereiches ist durch die Firma Prebena selbst geprägt).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme der oben genannten Ausnahmen liegt dabei im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von Produktions- und Lagerhallen sowie eines Büro- und Schulungsgebäude vor. Somit wäre das Vorhaben bauplanungsrechtlich gemäß § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Unter Beachtung der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, wird festgesetzt, dass die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wobei die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebs-

fläche einnehmen darf (Festsetzung 2.1). Durch diese bereits im Regionalplan Mittelhessen formulierte Zielsetzung soll verhindert werden, dass bei zunehmendem Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die noch geeigneten Flächenreserven für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe weiter abnehmen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbegebiet) auf der Plankarte erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (1.2.3.1.1).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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 werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das **Gewerbegebiet (GE)** wird gemäß § 17 Abs.1 u. 2 und § 19 Abs.1 BauNVO eine **GRZ = 0,9** festgesetzt. In diesem Bereich soll aus Gründen der erforderlichen Nachverdichtung eine dichtere Bebauung ermöglicht werden. Um die Innenentwicklung der Gemeinden zu stärken, wurde in der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 der § 17 Absatz 2 Satz 1 BauNVO in der Weise geändert, dass die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden können, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemein Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. An den Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ändert sich durch die vorgelegte Planung aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung nichts, zumal die Betriebsabläufe weiterhin zur *Seestraße* ausgerichtet sind. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die zahlreichen textlichen Festsetzungen zur Eingriffsminimierung (2.3, 2.4, 3.3, 3.4) nicht zu erwarten. Die Überschreitung der GRZ ist auch aufgrund fehlender Alternativflächen und der Topographie im Gebiet zwingend erforderlich, so dass die bereits bebauten Flächen zusätzlich optimiert werden.

2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder durch eine absolute Höhe bestimmt. Für das **Gewerbegebiet** setzt die 1.Änderung des Bebauungsplanes keine Vollgeschosse fest, sondern legt die absolute Höhe der Gebäude durch eine Firsthöhe über NN fest (Verweis auf die Alternativfestsetzung gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO). Daher wird vorliegend eine Höhenbegrenzung festgesetzt (vgl. 1.2.2.2, 2.2.1), um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen. Hiernach darf die Firsthöhe baulicher Anlagen 281m üNN nicht überschreiten.

Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichenden untergeordneten technischen Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt (2.2.2). Zum jetzigen Planungszeitpunkt sind als technische Aufbauten Photovoltaikanlagen angedacht.

2.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt bestands- und planungsorientiert durch Baugrenzen. Zudem wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen.

2.2.4 Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Maßnahmen

Es wird festgesetzt (2.3), dass bei der Neuanlage von Gehwegen, Pkw-Stellplätze und Hofflächen auf den Baugrundstücken diese in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind, also mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster etc. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, wobei nach ersten Bewertungen des Baugrundes die gezielte Versickerung nicht möglich ist. Hierzu erfolgen weitere Prüfungen im Rahmen des Bauantrages und der Freiflächenplanung. Aus Gründen der Betriebssicherheit kann bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen und in Anlieferungsbereichen auch eine wasserundurchlässige Befestigungsart gewählt werden. Das in diesen Bereichen anfallende Niederschlagswasser ist dann dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Weiterhin ist bei der Neuanlage von je 4 Stellplätzen ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Baum 2. Ordnung) mit einem Stammumfang von 10/12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen (2.4). Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mindestens 6m² große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen, um den Wurzeln ausreichend Wasser und Luft zu bieten. Die oberhalb des Gebietes auf der Straßenparzelle stehenden Gehölze und Bäume werden durch die vorgelegte Planung nicht unmittelbar tangiert und können somit eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimieren.

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

Der bei der Grünpflege anfallende Baum- und Heckenschnitt sollte der Grünabfallkompostierung angedient und Grasschnitt lw. verwertet bzw. gemulcht werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Seestraße“ – 1. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

3.1 Dachgestaltung

Zulässig sind im Gewerbegebiet Dächer mit einer Dachneigung von 2° bis 45° (Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).

3.2 Werbeanlagen

Die Aufnahme von Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Bebauungsplan erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich Werbeanlagen in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken können und das Plangebiet unmittelbar an der B 455 liegt.

Es wird daher festgesetzt, dass Fremdwerbungen unzulässig sind. Somit kann ausschließlich für die Firma Prebena und deren Produkte geworben werden.

Unzulässig sind auch Werbeanlagen mit Blink- und Lauflichtern, um die Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Bundesstraße nicht zu gefährden und die westlich angrenzenden Nutzungen vor Lichtimmissionen zu schützen.

Fahnen innerhalb der Gewerbeflächen (zum Beispiel zur Präsentation der Firma oder deren Produkte) sind zulässig.

3.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen können in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten. Es wird daher festgesetzt, dass im Gewerbegebiet ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind, um die Eingrünung dieses Bereiches auf ein Mindestmaß zu gewährleisten. Aufgrund der speziellen Geländetopographie und der Größe des Plangebietes besitzt diese Festsetzung jedoch eine untergeordnete Rolle.

3.4 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, sind zu bepflanzen.

Bei der Anlage der Grünflächen empfehlen sich einheimische, standortgerechte Gehölze. Nicht einheimische Koniferen entfalten, im Vergleich mit einheimischen Gehölzen, keinen hohen Biotopwert. Als Habitat für Tiere weniger geeignet, entsprechen insbesondere Tuja-Hecken nicht der Baukultur dieser Region.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Kernstadt Schotten, am Rande des Innenstadtbereiches. Die Erschließung erfolgt über die *Seestraße* und die *Vogelsbergstraße*. Die verkehrliche Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist damit gegeben.

Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Aufgrund der Vergrößerung des Gebäudes und Beibehaltung des Verkehrskonzeptes ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen zur verkehrlichen Erschließung.

Aufgrund der Lage im Kernstadtbereich ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Umweltbelange entsprechend der Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und in einem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag dargestellt, der dieser Begründung als **Anlage** beiliegt.

6 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 der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Kontext der umgebenden Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden, zumal die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert wird. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind bisher nicht bekannt bzw. zu erkennen.

Gemäß ersten architektonischen Ideen für die künftigen Gebäudekörper soll zur Bundesstraße eine geschlossene Fassade errichtet werden, so dass nach Norden hin keine Immissionen aus dem Gebiet emittieren können. Im Umkehrschluss dürfen die von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen die Orientierungswerte für die Büro- und Schulungsräume nicht überschritten werden. Da zum jetzigen Planungszeitpunkt die abschließende Architektur der Gebäude nicht feststeht, gilt es im Rahmen des Baugeneh-

migungsverfahrens und der Festlegung der einzelnen Räume und Nutzungsarten die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben 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.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Regierungspräsidium Gießen, Immissionsschutz II

Die Bebauung an der Vogelsbergstraße entspricht vom Charakter her der eines Mischgebietes. Das Erdgeschoss (Neubau) der Firma Prebena, welches voraussichtlich tiefer liegt als die vielbefahrene Vogelsbergstraße, dürfte wie geplant in süd-west. Richtung die geeignete Lage für den Produktionsbereich sein.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann aufgrund der Lage im Innenbereich und der geringen Größe des Plangebietes sowie den bestehenden angrenzenden Nutzungen entsprechend gesichert werden.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. In der *Seestraße* ist ein Mischwasserkanal vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. 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. Föderalismusreform 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. Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll 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.

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen und etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abzusehen. Gemäß ersten Erkenntnissen über den Baugrund ist eine gezielte Versickerung nicht möglich.

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 Verbin-

dung 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.

Brandschutz

Aufgrund der Lage im Innenbereich geht die Stadt Schotten davon aus, dass die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser gewährleistet ist. Für die nachfolgende Ebene der Bauantragstellung seien jedoch die im Folgenden wiedergegebenen Hinweise genannt:

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 (DIN 14090) 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 §§ 3, 5, 13,45 HBO).

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 –in Kraft ab 01.10.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010,- ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundschutz). Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf bei einer Geschossfläche bis 1,2 = 192 cbm / h = 3.200 ltr./min.

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck 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 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 Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur erreicht werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Verpflichtung besteht, weitergehende gesetzliche Vorschriften, die ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik beachtet und eingehalten werden müssen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zonen IIIB und IIIA der ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiete:

- Trinkwassergewinnungsanlage Kohden-Rainrod der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG, StAnz. 19/1987 S.1112; 23.03.1987)
- Trinkwassergewinnungsanlage Tiefbrunnen „Stausee“ der Stadt Schotten (StAnz 52/1988, S.285, 30.11.1988)

Die jeweiligen Schutzgebietsbestimmungen in der Schutzverordnung sind zu beachten.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Gemäß ersten Erkenntnissen über den Baugrund ist eine gezielte Versickerung nicht möglich.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine Gewässer.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

8 Ver- und Entsorgungsleitungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich Telekommunikationsleitungen, Stromkabel sowie Wasser- und Abwasserleitungen im Bereich der Verkehrsflächen. Zum nächsten Verfahrensschritt werden die in den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB angegebenen Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen.

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.

OVAG AG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 20 kV- und 0,4 kV-Kabel verlegt, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind.

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.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25 m 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 Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Nidda. Bei einer erforderlich werdenden Änderung unserer Anlagen erfolgt die Kostenregelung gemäß Konzessionsvertrag / Wegenutzungsvertrag. Sollte dies aus Ihrer Sicht notwendig werden, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung, wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg- Tel. 06031/82-1336 - in Verbindung.

9 Altablagerungen und Altlasten, Abfall

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Schotten 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.

Regierungspräsidium Gießen, Altlasten

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Regierungspräsidium Gießen, Komm. Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Zum Abriss des vorhandenen Gebäudes (ehemalige Produktionshalle, Seestraße Nr. 7) sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand 15.05.2009) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. (www.rp-gießen.hessen.de/UmweltVerbraucher/Abfall/Bau- und Gewerbeabfall/Downloads) zu berücksichtigen. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung / Beseitigung von Bauabfällen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

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

Bei anstehenden Erdarbeiten sollte auf organoleptisch wahrnehmbare Veränderungen des Bodens, wie Konsistenz, Farbe, Geruch geachtet und bei etwaig festgestellter anthropogener Belastung die zuständige Aufsichtsbehörde, das RP Gießen, hinzugezogen werden. Unbelasteter Bodenaushub sollte, wie beim Abbruch anfallender Bauschutt, getrennt gelagert und möglichst einer vorrangigen Verwertung zugeführt werden. Insbesondere gilt dies für Mutterboden, der gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.

Bei der Abfallbehälteraufstellung sollte der leichten An- und Abfuhr von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10 Bergbau

Informationen über Bergwerksfelder innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Schotten 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.

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt im Bergfreien.

11 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Gemäß § 20 HDSchG:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

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

Schotten und Linden, 23.06.2014 und 24.07.2014

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

(BG_Seestr13_10)

Anhang: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



Anlage

Stadt Schotten, Stadtteil Schotten

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zur Satzung des Bebauungsplans „Seestraße“
1. Änderung**

Planstand: 07/2014

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 Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schotten hat am 03.04.2014 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 13a BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seestraße“ in der Kernstadt Schotten beschlossen. Planziel der Bebauungsplanänderung ist die Optimierung der bebaubaren Flächen im Gewerbegebiet zwischen der Seestraße und der Vogelsbergstraße. Auf dem Gelände befindet sich eine Produktionshalle der Firma Prebena, die nun niedergelegt und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Gleichzeitig sollen ein Büro- und Schulungsgebäude sowie ein Service- und Ersatzteillager errichtet werden. Das bisher im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird erhöht und die überbaubare Fläche vergrößert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,9. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an. Die Höhe baulicher Anlagen wird über eine maximale Firsthöhe von 281 m ü.NN begrenzt.

2 Lage, Nutzung und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich an der *Seestraße* im Südwesten der Ortslage Schotten und umfasst ein Gewerbegrundstück sowie einen Teil der *Seestraße*. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 7.500 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 265 m ü.NN.

3 Übergeordnete Fachplanungen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt das Plangebiet als *gewerbliche Baufläche* dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot ist somit erfüllt.

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

Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen. So sind Anlagen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie im Rahmen der Dachgestaltung nicht ausgeschlossen. Im Plangebiet ist die Installation einer Photovoltaikanlage angedacht.

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 gesamte Plangebiet befindet sich in der Zone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Schotten – Tiefbrunnen „Stausee“ sowie in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der OVAG, Friedberg für Kohden – Rainrod. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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:

- *Bei der Neuanlage von Gehwegen, PKW-Stellplätze und Hofflächen auf den Baugrundstücken sind diese in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.*

7.2 Klima und Luft

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und flächenhaften Versiegelungen kommt dem Plangebiet keine klimatische Funktion zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- bzw. Kaltluft zu.

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

7.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde im April 2014 eine Geländebegehung durchgeführt. Der Bestand setzt sich demnach derzeit im Wesentlichen aus einer Gewerbefläche mit Fertigungshalle, asphaltierten Flächen und einem geschotterten Mitarbeiterparkplatz sowie randlichen Rasenflächen mit Ziergehölzen zusammen. Am westlichen Rand findet sich zudem ein Heckenstreifen mit Laubgehölzen (v.a. Brombeeren, Hartriegel, Traubenkirsche, Hasel, Holunder). Des Weiteren stockt am nordöstlichen Rand ein größerer Kirschbaum (vgl. Abb. 4).

Im Bereich der Straßenböschungen und Rasenflächen wurden die folgenden Arten vorgefunden:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Geranium dissectum</i>	Schlitzblättriger Storchschnabel
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Hieracium spec.</i>	Habichtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Sonchus asper</i>	Raue Gänsedistel
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn

Trifolium repens
Valerianella locusta
Vicia sepium

Weiß-Klee
 Gewöhnlicher Feldsalat
 Zaun-Wicke



Abb. 1: Blick von Süden



Abb. 2: Halle und Böschungsbereich



Abb. 3: Mitarbeiterparkplatz



Abb. 4: Kirschbaum im Nordosten

Am nördlichen Rand des Mitarbeiterparkplatzes befindet sich ein größeres Nest der nicht besonders geschützten Glänzenschwarzen Holzameise (*Lasius fuliginosus*). Hinweise auf geschützte Arten wurden nicht gefunden.

Eingriffsbewertung und Artenschutz

Bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Nutzungstypen handelt es sich um Bereiche geringer (Gebäude und versiegelte Flächen) bis mittlerer Wertigkeit (Gehölze). Aufgrund der Kleinflächigkeit und leichten Wiederherstellbarkeit der vorhandenen 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 zum Begehungszeitpunkt nicht gefunden, sind aber für die Gehölzbereiche nicht grundsätzlich auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44(1) BNatSchG sollte daher etwaige Rodungsmaßnahmen gemäß § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum 1. März – 30. September stattfinden.

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 innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld bereits vorhandene Bebauung geprägt. Somit sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

7.6 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet 5421-401 *Vogelsberg*, welches sich in rund 50 m Entfernung südöstlich des Plangebiets anschließt, sowie das FFH-Gebiet 5420-304 *Laubacher Wald* in rd. 700 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.

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

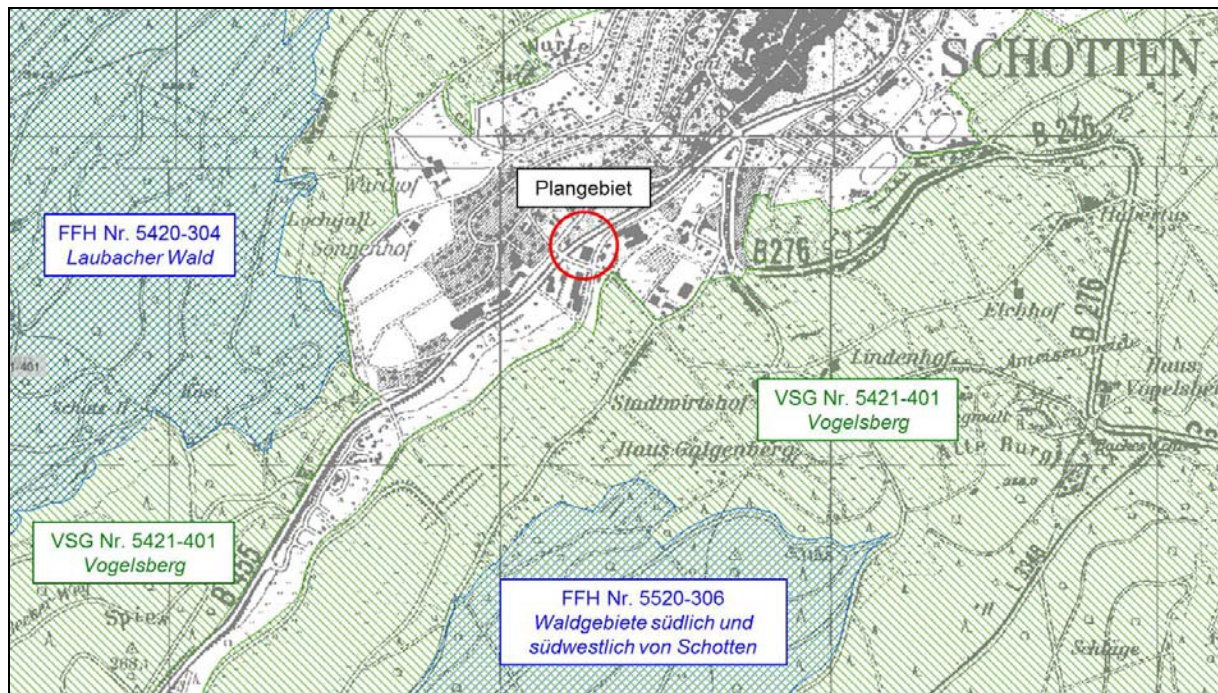


Abbildung: Lage des Plangebiets zu Natura-2000-Gebieten (Quelle: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>, Stand: 05.05.2014)

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.

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.